

《シンポジウム》

土地信託に関するシンポジウム

司 会 菊池定信氏（国土館大学比較法制研究所所長・法学部教授）

渡辺 中氏（国土館大学法学部助教授）

報 告 土地信託のしくみ

上原由起夫氏（国土館大学法学部助教授）

土地信託の実務上の諸問題

東山照夫氏（不動産鑑定士・KEN都市建築研究
所顧問）

土地信託の契約内容について

岡本憲二氏（大和銀行東京不動産部都市開発室相
談室長・不動産鑑定士）

以下に掲載する内容は、昭和63年9月27日（火）午後1時より柴田会館において上記各氏が報告されたものの速記録（報告要旨）である。報告後、参加者とのディスカッションもあったが、この部分は紙数の関係上、割愛した。

土地信託シンポジウム報告要旨

渡 辺(中) ただいまから第29回比較法制研究所、定例研究会を始めさせていただきます。本日は雨にもかかわらず、また御多忙中にもかかわらず、多数御参加いただきましてありがとうございます。開会に先立ちまして、比較法制研究所所長、菊池先生から、一言御挨拶を申し上げます。

菊 池 ただいま、御紹介にあずかりました菊池でございます。今日はこの雨の中をおいでいただきまして、本当にありがとうございました。

比較法制研究所では、こういう研究会を計画・実施しておりますが、今年の研究会は、個人の研究報告会が二つありまして、前期一回、これは終了しております。それから後期に一回、その他に、合同研究会というのが計画・立案されております。

合同研究会のテーマ及び实施方式などにつきまして、比較法制研究所に運営委員会というのがありまして、そこで検討してまいりました結果、テーマにつきましては、「脳死と臓器移植の問題」或いは、「土地所有権の制限の問題」等々のテーマも挙がりましたが、「土地信託」もまた大きな主要なテーマの一つであったわけです。

なぜ主要なテーマかといいますと、皆さんも御承知のように、当大学におきまして、重大な関心事になっております。それが理由の一つであります。それからもう一つは、「土地信託」——我々が学生時代、信託といいますと、貸付信託とかあるいは、せいぜい、金銭信託位でありましたけれども、今日、経済取引界は土地等の土地信託について相当、重要性を持っているような状況であります。

たとえば、土地信託に関しましては、昭和59年、第一号が締結されておりますけれども、その後4年を経まして1000件、あるいはそれ以上といわれるほど、隆盛を極めて、それほど社会的な需要といえますか、土地の有効利用といえますか、そういう問題が生じてきておるわけであります。

そういう学内外の問題にからめまして、当研究所におきましては、土地信託というものを取り上げてみたわけであります。

それでは、土地信託につきまして、どういう研究報告、ないしはシンポジウム方式を採用するかということになったわけでありますが、正直なところ、私自身、民法等を講義しておりますけれども、あまり土地信託という、特に、信託法ということについては、全然知っておりませんので、私の主観的な立場から、まず、信託法というものを勉強しようと、そして、勉強する為にはどうすればよいかといいますと、やはり一つの事例を取り上げまして、その説明を聞いた方がいだろうと、その様に考えたわけであります。

そういうわけでありまして、今日、その報告者及びテーマとして取り上げましたのは、まず、最初に土地信託のしくみというのでありまして、これで信託法の概要をわかりやすく説明していただくという主目的があります。次に、信託法の内容がわかりますと、今度は具体的な土地信託の取引事例を素材としまして、それを検討していこうということにしたわけであります。そして最後に、それではそういう基礎的理解を前提としてどのような土地信託契約がなされているだろうか。この様な問題意識を持ちまして、この3人の報告者及びテーマを決めたわけであります。

以上申し上げました様に、この研究会は当面の問題をどう解決するか、どう処理するかということではありませんで、研究所の研究会でありまして、土地信託法、ないしは土地信託のしくみというものをとりあえず、研究して勉強しておこう、そういう目的から今日のこの会合が計画されたわけであります。

それで、そういう主旨に御賛同いただきまして、3人の報告者の快諾を得まして、今日その報告とあいなったわけでありまして、最初に土地信託のしくみというテーマで、法学部の助教授であります上原先生にお願いしてあります。次に、土地信託の実例ということにつきまして、不動産鑑定士の東山さんをお願いしてあります。今日、不動産鑑定ということが、——わたくし若干、民事執行法で不動産の強制競売手続などを勉強しておりますけれども

——相当の重要性を帯びてきております。その他に、東山さんは都市計画等のプランナーとしても活躍されておられる方であります。最後に、大和銀行の岡本さんには、土地信託の契約内容についてという、いわば銀行で御利用いただいております土地信託契約書の雛形を解説していただくことになっております。みなさまも御承知のように、土地信託に関して、大和銀行の方では実務上の研究をされておまして、有斐閣から立派な本なんかも出ておる、非常に優れた団体であると聞いております。

こういう御三方の研究報告といいますか、あるいは、事例紹介といいますか、そういうものを経まして、それから、勉強会ですので、皆様と一緒に問題がありますれば、その問題解決のための質疑応答といいますか、ディスカッションといいますか、そういうものを約一時間設けてあります。

したがいまして、この研究会は、三人の報告者の研究報告が中心でありますけれども、むしろ、皆様方の質疑応答を通じてこの研究会の目的を達成したいと考えております。

そういう主旨を御理解いただきまして御協力くださいますよう、お願い致します。それではよろしく願います。どうも失礼しました。

渡 辺(中) それでは第一番目の報告に入りたいと思いますが、上原先生の方から、土地信託のしくみというテーマでお話しいただきたいと思います。ではよろしく願います。

上 原 上原でございます。私の分担は、土地信託のしくみということで、導入部分をやらせていただきます。皆様がメモをお取りになるのを省くために、わりと細かいレジュメ（後掲）を作りましたのでそれを御参考にしていただきたいと思います。

ここでまず、土地信託という前に、信託とは何かということが問題となります。

そこで、レジュメの第1ページのところでありますが、信託法第1条というのをあげてあります。ここで、「本法ニ於テ信託ト称スルハ財産権ノ移転

其ノ他ノ処分ヲ為シ他人ヲシテ一定ノ目的ニ從ヒ財産ノ管理又ハ処分ヲ為サシムルヲ謂フ」。この信託法の第1条に基づいて、信託法の権威であります四宮和夫教授は信託法を次のように定義しているわけです。それが次に書かれています。

ある者が、ある者とは委託者ということですが、委託者が法律行為（信託行為）によって、相手方（受託者）に、財産権（信託財産）を帰属させつつ、同時にその財産を一定の目的（信託目的）に従って社会のために、又は自己もしくは他人、これが受益者ということになりますが、のために管理処分すべき拘束を加えるところに成立する法律関係と一応その信託というものは、定義されるわけであります。これだけでは、ちょっとおわかりにくいところがあると思いますが、要するに、委託者、受託者、受益者という三人出てくるわけではありますが、ここに、自己もしくは他人ということで、普通委託者と受益者を同一人が兼ねる場合が多いわけでありますので、自分がつまり委託者が受益者になる場合は自己であり、受益者がたとえば、委託者の子供とか、奥さんなんかの場合には、他人と、言葉としては、自益信託、他益信託とそういう使い分けもされるわけであります。

信託法そのものは、古い法律でありまして、大正11年4月20日に公布され、大正12年1月1日に施行された信託法と、業法として信託業法ができています。これは、どういうことかといいますと、必ずしも、信託にそぐわないような、目的ですね。信託会社と称する、当時かなりいかがわしい会社があったようで、大正9年9月末には、信託会社は425社あって、かなりいいかげんな所もあった。そういうことが、この立法に繋がったというふうにされているわけであります。

そういうわけで、この信託法というものは、ちょうど、今で言いますと、似たようなケースとして抵当証券というのがございまして、昭和6年の抵当証券法というのがありまして、それが御承知の様に最近悪用されて、結局、抵当証券の場合も、抵当証券業法というのが公布されまして、もうすぐ施行されるわけではありますが、この抵当証券法とパラレルに見ると非常におもしろ

いわけであります。抵当証券法の場合は業法がなかったわけであります。昭和6年に抵当証券法ができて、今年、昭和63年にやっと業法ということになるわけですが、信託法の場合は、同時に業法ができたのでひょっとするにうまくいったということになる。で、日本の信託は一応アメリカを経由されたようにいわれておりますが、はっきり言いますと信託法そのものは、イギリスを母体に、信託業法というものは、当時のアメリカが信託というものを営業信託として非常に盛んだったという点からアメリカの信託業というものを継受したんだらうというふうに位置づけられるわけです。で、信託の母法はといいますとこれはイギリスに求められる。で、次にトラストということで書いておきましたところでありますが、ここに「イギリス人の法的天分の最も特徴的資産」とこれはキートンというイギリスの法律学者まさに自画自賛といえますかイギリスの人がそう言っているわけで、又、イギリスの法制史の学者でありますメイトランドも「イギリスの法律家たちの最も際立った功績」がこの信託、トラストであるんだと。そしてギールケの言葉があり、——これはドイツの有名な民法学者であります——そのギールケがある時メイトランドに、「私はあなたがたの信託なるものを理解できない。」と語ったという。これはメイトランドの本に出てくるのですが、要するに、ドイツ民法典（BGB）のどこにも信託というものはないということで、大陸法の考え方からゆくとですね、信託などと言うものはさっぱりわからないんだと。ギールケの言葉が信託というものを象徴していると思われます。

そこでこの信託法の歴史であります。中世初期のイギリスのユースということでもあります。中世初期のイギリスのユースというものがなぜ出て来たかといいますと、いろいろ言われているわけですが、たとえば13世紀の初期に、聖フランシスの教団のお坊さんたちが、イギリスに渡ってきたのですが、彼らは財産の所有を禁止されていた。そこで自分たちは泊まる寄宿舎が必要なのに、自分達がそうした物を所有できない。そこで、その信者の人達が、町に家を譲渡したわけです。その時、お坊さん達の為にという形で譲渡したわけです。それがユースのため、Bのユースのため to the use of B と書

いてありますが、これがここで言えばお坊さん達のユースのために、お坊さん達に直接これを譲渡できないから、ここでは町に譲渡したけど、それはお坊さん達のためにということになるわけであります。

もう一つわかりやすい例は、封建時代、親が亡くなりまして子供がその時にまだ未成年者だとしますと、親の土地をですね、相続するわけでありますが、封建領主が後見の立場に立ちまして、結局その土地の収益を領主の方が取得してしまう。そうなりますと、それは困るわけで、なんとかそれを免れようとするので、親の方としては自分の信頼できる友人に土地を譲渡してしまうわけです。で *to the use of B* と、B がその子供だとしますと、B のユースのために自分の友人に土地を譲渡しておく。そして、その自分の子供が成年に達した時に、その子供に土地を引き渡してもらう。そういうことで領主に取られることを、防ごうと、そういうところが非常にわかりやすい、ユースがどういう事に使われたかという例というわけであります。

ここに引き渡しを受けたAは、コモンロー上のエステートを取得するが、Bのためにその土地を有すべき事になる。ユースは封建的負担を免れる目的で利用されていた。今の例にあげたところでありますが、こういうことが考えられます。もし、コモンロー上のエステートこれはまあ日本で所有権と考えていいわけですが、たとえば友人の方が土地を譲り受けた、所有権を取得したとしますね。しかし、信頼を破って、子供が成年になったのに、土地を引き渡してくれないという場合にですね、子供の方から自分に引き渡せと訴訟を起こせるかというと、コモンロー上は、できないという、つまり、エステートは引き渡しを受けたAが取得してしまいますから、だめだと言う。しかし、*to the use of B*、Bのためにという所をなんとか生かせないかと。そこで衡平法上、こういう場合には大法官が衡平法裁判所でもって救済するんだと。ですから、*to the use of B* のBの方のユースは、コモンローの所有権はAの方が取得しているわけでありますが、このBの方は、衡平法上の所有権（エクイタブル・オーナーシップ）が与えられる。ですからコモンロー上の所有権（リーガル・オーナーシップ）と別のオーナーシップである。

これが二重の所有権といいますか、所有権が分裂した状態が出てくる。これがちょうど、コモンローと衡平法の関係を理解する上でも、非常に適例でないかと思います。

この今、言いました封建的負担を免れると、封建領主の方はたまったものではなくて、イギリスの封建領主の内が一番最大の領主というのは国王でありますので、1535年にヘンリー八世は、ユースの廃止を目的として議会の激しい抵抗を押し切って、Statute of Uses ユース法を施行したというわけであります。これで、国王の収入が減るのを防ごうということであります。

この法律は、to the use of B とBの方がコモンロー上のエステートを取得してしまう。ですから、全部Bの方に行ってしまうことになりますから、本来、最初にBの方に行ってしまうと困るから、Aの方にやっておいて、後でBの方に渡してもらおうとしたのが、これによって直接Bがコモンロー上の所有権を取得してしまうということになりますので、このユースの旨味はなくなってしまふ。

さらに、ここでこのユース法を今度は免れようということで更に考え出されたのが、二重のユース (use upon use) ということで更にその、to A to the use of B to the use of C, Bのユース のために、更にCの方に二重にエステートの移転をするということになりまして、その場合の to the use of C このCの方にも衡平法裁判所が保護を与えるようになりまして、結局、この2番目のユースが、後にはトラストと呼ばれるようになり、これが今、トラスト(信託)の起源になると (unto and to the use of B in trust for C) そういう形で今、トラストの起源だと言われているわけです。この所もくわしくやりますと、法制史的には面白い所ではありますが、長くなりますので、ごく大まかに、簡単に申し上げておきます。

本題の方であります、いわゆる信託というものが、そういうものであるのに対して、ここで、土地信託というものは、信託ではあるわけですが、どういふものかと、一応、一般に言われている定義づけを、次の2番目の土地信託とは何かという所にあげておきました。

ここで、土地信託とは、土地所有者、先ほど、信託の所ですが、委託者がですね、この最初の土地信託の場合は、受益者が最初の時点では分かれまじんで、委託者が同時に受益者ということで、委託者兼受益者が土地を有効に活用し、収益をあげることを目的として信託銀行すなわち受託者に土地を信託し、受託者はその目的に従い、土地の管理、運用をして所要資金の調達、土地の造成、建物の建設、賃貸分譲等を行ない、その成果を配当として受益者に交付するしくみをいうのだと大ざっぱに言えば、そういうふうにまとめられるわけであります。

そこで、更に、土地信託のタイプとして、いろんな類型に分ける人がいるわけですが、結局、大きくいえば、次にあげてあります(1)賃貸型と(2)処分型・分譲型と、大きくは、この2つに分かれてしまう。で、この賃貸型の場合もですね、地主さん、土地所有者の方が、土地をとにかく信託してですね、受託者の方が、また土地を貸すという借地形式というのは、あんまりない。理論上は、可能なんですけど、実際には建物を建てて、建物を貸すというのが通常でありますので、ここでは、それを念頭に置いて申し上げることにするのですが、その賃貸型の方では、土地所有権が実質的に所有権者に留保され、受託者の手で、賃貸がなされる。これは、ちょっと古い統計でありますけど、昭和61年12月末でも、604件中の、585件は、賃貸型だった。ほぼ97パーセントが賃貸。ですから、土地信託はいろんなタイプが、一応、理念的には、類型化されるわけですが、一番、土地信託としてメインであるといえますか、その代表というのは、賃貸型。しかも、建物を立てて、建物を賃貸するというタイプなんだということになります。

では、賃貸型、その建物が賃貸型の場合でありますけど、どういうふうになってゆくかといいますとプロセスでありますけど、よく、図解などしてある解説書なんかありますが、別にこれは図解する程のことではありませんで、このプロセスを辿ってみていただければ、簡単でありますけど、まず、土地所有者・委託者は信託銀行＝受託者と信託契約を締結し所有土地を信託銀行に信託する。そこで、土地の所有権は信託銀行に移転する。こういうふうにか

ますと、所有権が行ってしまうんだと。まあ、そこが微妙な所で、これは信託的には移転する、普通の売買などの所有権移転とはちょっと違うわけですが、今の一般の解説書は、土地の所有権は信託銀行に移転すると書いてありますので所有権は行っちゃうのかと…。それが微妙な所で、これは後ほど申し上げます。

次に、土地所有者は、信託受益権を取得し、受益者となる。これは、委託者兼受益者ということですから受益者となる。これも細かくいいますと、元本の受益権、収益の受益権が出てくるわけですが、収益受益権は、この、各期毎の配当でありまして、元本受益権は最後にですね、これは、土地が戻って来る、建物も付けて戻って来るというわけですが、それはともかくとしまして、信託受益権を取得し、受益者となる。3番目に受託者、信託銀行は、建設会社と請負契約を締結し、建物建設等の発注を行なう。4番目に受託者は建物建設等に必要な資金を調達し、建設会社に建設代金を支払う。5番目ですが、受託者は、建物の貸主としてテナントを募集し、賃貸借契約を締結、建物の管理、この管理の場合は実際には管理会社にまかせている場合も多いと思いますが、入居保証金や賃貸料の受領等、家賃をとる、賃貸事業の一切の事務処理を行なう、受託者は賃貸料などの収入から、金利、公租公課、管理費用等の経費及び、信託報酬を差し引いた残額、信託報酬は受託者としては商売でやってるわけで、ボランティア活動をしているわけではないので、当然信託報酬はいただかなくてはならない。信託報酬も差し引いて、その残額を信託配当として、信託計算期毎に、受益者に交付する。建物の建設費は、借金でありまして、その借入金の返済は、この信託配当の中に充当して、これを全部引いたものが、委託者兼受益者の方に、交付されてくることになります。これが、委託者兼受益者 = 土地所有者のもうけだということになります。

で、最後に、受託者は、信託契約終了時に、土地・建物を現状有姿の状態、受益者に返還する。これが土地信託の一般の謳い文句ですね。地主さんに対して土地をお売りになっちゃったら戻ってきませんよ。土地信託ですと

信託期間が終了すれば、土地は戻ってくる上に、建物までおまけについて戻ってくると、いいことずくめのように宣伝される。一番の謳い文句がこの信託契約終了時に、土地建物が返ってきますよということであります。これは賃貸型だから返って来るので、次の2番目の処分型では売ってしまうわけですから、返ってこない。この2番目の処分型・分譲型でありますが、これは土地の処分を目的とする信託で、その結果、土地自体が処分されてしまう。プロセスも最初の1～4は賃貸型同様でありますが、この、3の所で建物とは関係なく土地の造成・区画割りを行う、そうしたタイプです。先程申し上げた様に分ければ非常に複雑になりますが、大きく分ければ、処分型、分譲型ですんでしまうわけです。5番目として受託者は売主として、土地、建物を購入者に売却し、その代金を受領する。受託者は売却代金から金利や売却経費と一切の費用を支払い、信託報酬を差し引いた後の残額を、信託配当として受益者に交付し信託は終了する。借入金の返済は信託配当の中から充当する。この場合には、もう売ってしまうということですから、売ったその代金から借入金などを引いた残りが、土地所有者＝委託者兼受益者の方に来るんだと、配当されるんだということになります。ただ、賃貸型・処分型を通じて共通した特徴としては、土地所有者が事業に関わる一切の手続や事務を自らそれらをすべて受託者にゆだねつつ、事業利益を享受できる。これも土地信託の謳い文句でありまして、地主さんが今までは、せいぜい駐車場にするぐらいしか能がなかったわけですが、信託銀行はいろんなノウハウを持っていますから、ここで駐車場では御損ですよ、固定資産税なんかで、とても引き合わない。相続の心配もあるでしょう。一つここはオフィスビルでも建てた方がいい。そういうことで全部やってくれる。土地所有者は土地だけ持っていればですね、いいと。ただ、土地だけあればどこでも信託できるかという、やはり、収益が一番問題でありますから、いわゆる土地信託に向く土地でなければ、意味がないわけであります。これが土地信託の基本型であります。3番目に、これは理論の問題であります。土地信託の基本的構造についてと、書いたのは、本来、信託の基本的構造でありまして、

債権説、通説では、信託は、委託者が財産権の完全権を受託者に与え、受益者のためその財産を信託目的にしたがって管理・処分すべき債務を受託者に負わせる制度である。受託者の完全権、受益者の債権とで信託を構成するんだと。対しましてね、管理権説という有力説は、受託者は、信託財産の名義を有するほか信託財産について、排他的管理権を有する。受益者は、信託財産に対する給付請求権、すなわち債権を有するが、そのほか信託財産に対する物的権利をも有する。そういうふうに区別して、このそれぞれの場合、債権説では、受託者が事業主体、管理権説では、受益者が事業主体、そういうふうにこの理論からは考えられる。これは、理論的な問題でして信託そのものの構造と土地信託をドッキングさせると、こうなるということであります。それでは、なんで土地信託というものが急に出てきたのかということが、一番関心事になるかと思いますが、これが4番目の土地信託の歴史というところであります。土地信託は事業執行型の信託でありまして、こうした事業執行型の信託は可能かという問題があったのですが、大正11年の信託法制定頭初から法制上は可能とされていたが、具体的事例はなかったといわれている。しかし、昭和40年代に入ると、低廉な賃貸住宅供給の観点から、土地信託構想が、提言されるようになった。

その内容は、土地所有権者が建物を建設した後、信託銀行が賃貸と管理を目的として、土地建物を信託する。これを見ますと、今の土地信託とは違うわけです。つまり、所有者の方が建物を建てちゃって、建った建物をなんのことはない信託銀行はただ要するに、この賃貸と管理を代わってやると、信託を受けてやるという管理の信託、管理信託であります。この時の、ですから土地信託構想といってもそれは単に管理信託にすぎない。今のような土地信託ではないんだということであります。

昭和50年代に入りますと、あの、地価の高値安定化、今とちょっと事情が違いまして、もう、土地の値上がり益は期待できなくなった、というふうに考えられまして、高値で安定している状況であり、固定資産税なんかどんどんアップしますので、ただ持っていてもしょうがない。税金を取られ

るだけだと。固定資産税等の上昇による、維持コストの負担増もあって、土地所有者は、土地の有効利用によって長期安定収益を確保することに関心を持つようになってきた。これはまた、地主さん側の需要だととらえられますが、一方、土地利用者の方でも、ここにありますように、高級賃貸住宅の需要、企業の場合も、それまでは、企業としても、土地は取得してと考えていたものを、土地が非常に高くなりますと、とてもそれは取得できない。もう借りるしかない。という場合もありますし、借りればいいんだと。わざわざ土地まで、自分が所有する必要はないんだと割り切って考えられる、そうした企業も、出てきているわけです。特に外食産業等、これは今度の借地・借家法の改正でも、いわゆる短期の定期借地権というものがありまして、これは外食産業に非常に具合がいいわけですが、それは余談であります、ホテル、アスレチック、結婚式場、ペンチャービジネスや、外資系企業の工場・研究所とか、こうした企業需要もですね、要するに、借りればいいんだという考え方が出てきましたので、不動産賃貸市場が形成されはじめ、受託者＝信託銀行の方も、金融自由化や資金需要構造の変化を前にして、長期金融中心の業務体制からの脱皮を計り、財産管理部門を拡充するようになった。要するに、だんだん金余りになって企業はどんどんお金を返してくる。借りてくれなきゃ、銀行は困るわけですが、借り手を捜すのが大変である。だから金融部門、特に貸せばいいという時代はこちらの方でよかったわけですが、借り手がいなくなりまして、財産管理部門を拡充しようということになりました、ただお金を貸しているだけならば、わりと気楽だったわけですが、もう少し、がんばらなくてはならん。そうしますと、もともと信託銀行、財産のデパートでありますから、不動産部門があります。ちょうど、そこが具合がいい。不動産部門における信託の展開に大きな期待が寄せられた。昭和59年3月に、ここにありますわが国における土地信託第1号、住友金属系の日本パイプ製造株式会社がですね、西新橋の倉庫・駐車場用地に、土地信託を利用して、ちょうど、933.45平方メートルの土地に、地下1階・地上8階建ての賃貸オフィスビルを計画し、これは、住友信託銀行が受託者

で、住友信託銀行は、土地信託を非常に、一所懸命、研究していた所でありますのでね、それが第1号となったわけです。

それから、国公有地への信託導入について、これもですね、いざ、その、やろうとなると対応が速くてですね、国有財産法、地方自治法の改正もなされてしまいました。各県でも、そういう計画、非常に多いわけですが、ここでは、東京都庁の新庁舎も、信託だと、そういうことです。更には、工場団地、研究所団地、学園都市作り等、地域開発における活用や、更に広まりまして、都市再開発への活用、土地区画整理事業への活用等、検討されている。土地信託というものは、だんだん広げていこうと。これもあの、これを検討すると、長くなりますから、ここではその辺にとどめておきまして、次に、土地信託の法制上の問題ということで、最初に4つ程、掲げておきましたのは、従来言われていたことで、一応今、それは克服されているだろうと思われる問題点であります、古典的な、疑問ということでもあります。

で、まず、5、土地信託の法制上の問題点(一)土地信託は事業信託に該当するかという問題であります。信託業法第4条では「信託会社ハ、左ニ掲クル財産以外ノ物ノ信託ノ引受ヲ為スコトヲ得ス」ここに1号から6号までがっております。金銭、有価証券、金銭債権、動産、土地及びその定着物、地上権及び土地の賃借権、で、不動産に関する賃貸事業や処分事業、先程の賃貸型、あるいは分譲する処分型、そうした事業を信託の目的とするいわゆる事業信託に該当するとしますと、ここにあげましたこの、6種類の財産に含まれないから信託業法違反になるのではないかと。そういう問題がでてくる。しかし、これはですね、土地信託は、あくまでも土地に関する信託であり、土地を管理運用する結果、賃貸事業や処分事業を行うにすぎないから、業法違反にはならない。一応そういう形でクリアーされているわけです。

それから、次の、2番目ではありますが、(2)建設資金等の借入れを、自行の他の信託勘定から行なうことができるか。これが、信託法22条、これは忠実義務の規定ですが、「受託者ハ何人ノ名義ヲ以テスルヲ問ハス信託財産ヲ固有財産ト為シ又ハ之ニ付權利ヲ取得スルコトヲ得ス但シ已ムコトヲ得

サル事由アル場合ニ於テ裁判所ノ許可ヲ受ケ信託財産ヲ固有財産ト為スハ此ノ限ニ在ラス」という22条1項の条文であります。信託財産同士の取引ということで、これはおもしろいことなっておりますが、受託者である信託銀行が、借り入れるという場合に、自分のところの普通預金とか定期預金を使いますと、それは儲けたことになるからできない。そこで別の信託勘定ということでありまして、たとえば、貸付信託、金銭信託から借りる。だから、貸出人が、たとえば金銭信託受託者〇〇信託銀行、借入人は、同じ信託銀行であります。土地信託受託者〇〇信託銀行とそういうことで、信託財産間の取引だから、信託法22条にあたらないだろう。ただ、問題は債権者及び債務者がいずれも受託者が、やっているわけで、民法108条のいわゆる双方代理、そういう双方代理的な取引ではあるんだということであります。それから、3番目の共同受益者の一人として受託者の固有勘定により、受益権を取得することができるかということも、信託法9条で、一応はクリアーされている。4番目の信託財産が債務を負うことができるかということについても、ここにあげてありますような、信託法16条・17条・36条1項の規定で、ちょうどこれらの規定は、信託財産に帰属する債務があることを、前提としているから、信託財産が、債務を負うことは、可能である。そういうことで、ここまでは、かつては、議論があったわけですが、ま、一応はクリアーされているところであります。次の5から、もう少し、展開した問題でありまして、これは、要するに受益権をですね、譲渡できるかという問題も出てくるわけです。で、この、信託に入れてしまいますとですね、その、本来土地所有者＝委託者の方がその土地を売ることはできないわけですが、受益権がありますから、その譲渡ができるかと、これも、後ほど、土地信託契約書の所でやっていただくと思いますけれども、この、要するに、受益権の譲渡はですね、受託者の承諾がいる。つまり、受託者＝信託銀行として、どこの誰かわからん者が受益者になるというのでは、非常に困るということでありますから、そうした特約を入れています。信託関係に不適当な者が入ってくるのを防止しようとするためです。

で、まあ、受益権、これは、そういう点で、実は問題なんです、しかし、たとえば強制執行を受益権についてされたらどうか。こうした、基本的問題はあつたわけでありまして、現実には、受益権の売買市場がないということで、だいたい受託者の方が、大口の機関投資家等に限定して、売却を認めているんだということになっておりますが、将来的には、この受益権は、受益権証書、これが現在では単なる証拠証券に過ぎないんでありますが、そうしたものをなんとか、受益権流通市場みたいなものを整備できないかと、これは、展開すれば、おもしろい問題となってくる。特に、今、不動産の証券化というのがですね、いろいろ問題となっておりますので、その一環として、これは、研究課題にもなるし、又、金融関係者の方もこれには、かなり、魅力を感じているはずである。それから(6)の委託者、受益者が複数の場合、これは、共同化事業で問題になりますが、ここでは、時間がなかったので省略させていただきます。それから7番目は、土地所有権の移転であります、これはよく、土地信託した場合、土地は、移ってしまつて、最後には、信託期間が終れば帰つて来ますよ、といつても、じゃあ、信託期間、まあ20年なら20年信託期間がありますとその間は結局、移転、場合によっては、返つて来ないこともあるわけでありまして、そういうふうに移転しちゃうというのがけしからん。これはよく昔から、たとえば、抵当権などの登記が汚れるから、いやだと。今は、住宅ローンなんかで、あたりまえになっておりますが、昔の人は、要するに、先祖代々の土地を汚すと、抵当権の登記も、いやだというようなことであつた。まして、ここでは、先祖代々の土地が、信託銀行に移っちゃうと、御先祖様に申しわけないではないかということで。しかし、それはあんまり心配はないのでして、あくまでも、登記簿を見れば、これは信託として登記したことがわかるわけでありまして、売買などによる所有権譲渡とは違ふということです。土地を信託した場合、土地所有権は、信託銀行に移転するが、受益者は受益権により、信託終了後、元本、つまり、不動産そのものの交付を受ける権利を有しており、元本受益権があります。実質的な、このところが微妙なんで、実質的な所有権は留保して、ちょうど、先程のリ

ーガル・オーナーシップとエクイタブル・オーナーシップ、二重所有権のような形をとっているわけです。信託的には、これは、民法の方では、譲渡担保なんかでも問題になるのですが、要するに、本当に所有権が、行っちゃっているんじゃないんだ。だからそういった所有権移転のアレルギーというのは、本来、この理屈を知らない人は、いやがるかもしれないけれども、この理屈がはっきりすれば、それはあんまり問題ないわけです。信託期間中、土地所有権が受託者に移転することにより、とありますが、信託という意味で移転している。で、次に、土地信託契約、第〇条といましたが、それぞれ、受託者によって、大体この、土地信託契約というのは、どこの信託銀行も同じで、その意味では約款的な感じなんですけれども、ただ順番が、違う場合がありますので、今日の御報告でやっていただく契約書に、合わせると、おそらく同じ言葉だと思いますから、あとで、〇の所へその数字を入れていただくと、今日の土地信託契約書の御報告とマッチするわけですが、一応その所は〇と白紙にしておきましたが、信託の公示ということで、信託契約の内容としても、委託者及び受託者は、土地について本契約締結後、ただちに信託による、所有権移転の登記及び信託の登記を行うものとし、その費用は委託者が負担するということなのですが、契約内容に書かれますが、土地登記簿の甲区欄に、所有権移転の登記原因が、「信託」と記載され、信託銀行は「所有者」でなく、「受託者」と記載されるわけです。登記原因は信託であり、信託銀行は、受託者という形で、そしてさらに、この、信託原簿が、添付されたものが、一緒になります。これも登記簿の一部とみなされまして、これが要するに、信託による所有権登記と信託の登記と2つがなされるということになるわけです。次にですね、すでに借金なんかがあって、抵当権なんかがついている土地をですね、信託できるのかという問題ですが、これは、先程の信託法16条で、信託前に設定されている抵当権は登記されていれば、信託財産である土地に対して効力を有するわけですから、抵当権者の方は、不利益を被らない。ただ、受託者にとっては、抵当権が実行されますと、また、ちょうど、先程の受益権譲渡のようにです

ね、やはり、困った問題になる。だから、受託者の方としては、いやがる。おそらく、抵当権は消しておきなさい、ということになるだろうと。しかし、これは、委託者の方が、借金している場合ですから、お金がなければ返せないということになりますと、普通はあんまりやられないと思いますが、抵当権付きのまま、土地を信託してしまって、抵当権者にですね、その、信託受益権に、質権を設定する。抵当権の方は抹消してもらおう。そういった取りあつかいになるであろう。しかし、実際には、そういうことはなされずに、そういう土地は、おそらく受託者の方としては、引き受けないだろうということです。その次であります、9番目に、借地を信託できるかということで、要するに土地所有者でなく、借地権者ですね。ま、地上権の場合は、あんまりないですが、要するに、土地の質借権者が、自分は、土地を借りているんですけれども、信託できませんかと。借地の場合の信託ですが、それも、可能であります、結局、賃借権の登記が必要となる。それから、当然のことですが、土地所有者の承諾がですね。民法612条の問題がありますね。それが前提となるわけですから、これは、可能ではあるわけです。あとは地主が納得すれば。しかし、そうなりますと、話をもっていくと、いや、自分がやりたいなどと、なりますとですね、じゃどうするのかと。じゃ、地主さんが借地権まで買い取っちゃうか、あるいは、借地権者の方で、地主さんの底地権を買い取っちゃうか、あるいは、共同でやりましょうってことで、借地権価格と底地権価格の割合で、その土地を共有する形で、共同で委託者になる。そんな、いろんなケースが、ここではあるわけです。10番目に、信託契約の解除ということでありますが、これはですね、信託法57条、59条、であるんですが、時間がないのではしよりますが、土地信託契約の解除という、それであの、後で、信託契約の契約書の方でやっていただくことになるかと思いますが、この信託契約は解除することはできないと、いうことで、まれには、途中で解除されますとこの、受託者としてもですね、それでもって、長期にわたって、お金を借り入れて、それで事業をやっていくわけですから、これは解除されちゃ困るというわけですが、「前項の規定に拘らず、受益者より

受託者に対し、天災その他止むを得ない事情により、解除の申出がある場合において、依託者及び受託者が相当と認めた場合には、本契約を解除できるものとする」3項で「前項の場合、委託者は受益者に対し、損害金及び解除手数料を請求することができる」こういう意味では、受託者＝信託銀行の方ですね、自分は絶対損しないようにしておいて、その次の、条項ではですね、受託者の解除の場合なんです。信託銀行が、信託契約を解除してしまう場合がある。「前条の規定に拘らず、経済情勢の変化その他相当の事由により信託の目的の達成又は信託事務の遂行が不可能又は著しく困難になったと受託者が認めたときは、受託者は委託者及び受益者に対する通知をもって、本契約を解除することができるものとする。」この場合ですね、2項で「前項の解除によって生じた損害については、受託者はその責を負わない。」信託銀行の方は、もう、ずっと、ここですね、逃げてしまえるという、ま、言葉は悪いんですけども、そういう形で、まあ、とにかく、信託契約といっても、いろいろ自由に作れるはすが、まあ、オーダーメイド型の信託だというのが、謳い文句なんではありますが、これは、けっこうレディメイド、イージーオーダーとか、レディメイドになっているんで、大抵みんなこうなんで、なんとなくこの、引っかかる感じがある。それは、又、それぞれで決めればいいんですが、このひな形で、信託銀行の方は、絶対損しないようにですね、予防法学的に言えば、信託銀行の方は、とにかく逃げきろうと、で、まあ、委託者の方はどうなってもかまわないような、なんだかバランス的には、どうも引っかかる感じもあるわけでは、この辺は、おそらく実務の方は、そうではないと説明して下さるかもしれません。それから、11番目に実績配当についてということですが、よく、受託者＝信託銀行は配当を保証しないということを言われますんですが、これは、したくてもできないのね。これは、信託業法第9条で「信託会社ハ命令ノ定ムル所ニ依リ運用方法ノ特定セサル金銭信託ニ限り元本ニ損失ヲ来シタル場合又ハ予メ一定シタル額ノ利益ヲ得ササリシ場合ニ於テ之ヲ補填シ又ハ補足スル契約ヲ為スコトヲ得」ことからですね、こうした信託の場合は、配当を保証してはいけないというわけです。

もっとも、保証しますと、リスクが非常に大変になりますので、具合がいいわけではありますが、何もこれは、この場合は、土地信託だから、そういうことだというのではない——つまり、したくても、できない。配当保証しないのは、けしからんというんじゃなくて、信託業法で、保証してはいけないということになっている。それでまあ、信託法20条、善管注意義務とか、28条、分別管理義務、時間がないんで、信託の細かい説明はできませんが、あとその次の27条、損失填補と、信託財産復旧義務みたいなものは、信託法にはありますが、それをふまえて、たとえば、土地信託契約には、受託者の善管注意義務という規定がある。「受託者は、建物の建築工事・信託不動産の管理運用その他信託事務について善良なる管理者の注意をもって処理する限り、委託者又は受益者に損害が生じてもその責を負わない。」2項で、「受託者は、受託者の責に帰すべき事由による場合を除き、事由の如何を問わず、信託財産について生じた価格の下落その他の損害について責を負わない。」ということでありまして、そういう形で免責をされるということでもあります。問題となりますのは、次の所にある、これが一番、問題かと思いますが、つまり、配当しようがない。これは、どうしようもないのですが、この収益がコンスタントに上げられればいいんだけど、これは、まあ、信託期間が通常20年ということになりますと、これは非常に長いわけで、この間の経済変動というのは、ちょっと、必ずしもわからないわけでもあります。コンスタントに、必ず収益が、今のとおりに上がっていけば、これは万々才なわけですが、そうでない場合には、結局収益がなければ、今度は、元本を食ってしまうことになるわけですから、なんのことはない、20年たったら土地は帰ってくるどころかさらに債務を負っちゃって、非常にまあ、大げさに極端に言えば、そういうことにもなりかねない。つまり、当初の計画通り事業が、進まない場合には借入期間、信託期間の延長、これは普通、やむをえないから、もう少し、借入期間を延ばし、信託期間も延ばしまして、それでなんとかしようと。どうにもならないと、信託財産の処分ということになる。その土地も、売却してしまう。それでも、まだ借金を返せないということになれば、さらには

財産を、追加信託の問題も起きるわけであります。信託期間とは、非常に長いもので、だいたい20年前後といわれております。35年のケースもあると。処分型だと売っちゃうわけですから、これは、速いわけですが、最短は、処分型の1年だと。ま、問題は、このように、長期にわたる場合、正確な経済予測は不可能であるが、それは、信託銀行、あんまり信託銀行側をいじめても、酷でありまして、これに限ったことでありまして、すべての事業に共通のことでありまして、企業30年説などといわれている位ですから、どの企業にとっても、そんな予測はできないわけです、将来がずっとバラ色だとか。それはすべての事業に共通なことであり、土地信託固有の問題とはいえない。ただ、今ここでいえることは、必要なことは、受託者である信託銀行について、後で土地信託契約書について紹介があると思いますが、信託銀行に、一方的に有利な契約になっていないかというチェックこれは必要であろうし、又、信託報酬これは通常家賃の何%となりますから家賃が、要するにテナントが入らなければ、信託報酬も入らなくなる。信託報酬が入らなくなると、受託者は解除しちゃうのかとそういった問題もつながってくるわけです。一番このネックなのは、信託期間が長期間にわたっていますので、経済変動で、当初の見込みが、そのままいくか、これは、すべて誰にも言えないことだから、土地信託に限ってということではないわけでありますが、そこに問題があるわけであります。12番目に、土地信託終了時の問題点、信託法のことも書きましたが、この問題は、ここでは、先ほど申し上げましたように、建物賃貸型では、土地が帰ってくるだけでなく、上物も帰ってくる。要するになんのかとは、今までは駐車場位しかできなかった土地が、20年たった土地の上に大きな貸ビルまで付いて、地主さんの所へもどってくる。これは万々才と、さきほど、これが土地信託の目玉、謳い文句だと申しあげましたが、信託契約でもこう言っているわけです。「信託不動産については、信託の登記の抹消並びに受益者への所有権（持分割合による受益権を有する受益者に対しては、その持分割合による所有権の共有持分）移転の登記を終了し、現状有姿のままこれを受益者に引渡す。この場合、建物につき存在す

る賃貸借契約で受託者に対抗できるものは、受益者がこれを承継する。」賃貸借契約を引き継ぐテナントがありますから、貸ビルのことを考えていただければいいのですが、そのテナントさんまで、追い出して、からっぽのビルが返ってくるのではないんだということです。そこにテナントが入っています。それは借家法があるからです。借家法1条ノ2ですね。「建物ノ賃貸人ハ自ラ使用スルコトヲ必要トスル場合、其ノ他正当ノ事由アル場合ニ非サレハ賃貸借ノ更新ヲ拒ミ又ハ解約ノ申入ヲ為スコトヲ得ス。」ただ、この借地・借家法も、現在、改正が問題となっていますから、もうすぐ、法務省の試案が出てくるはずなんです。又、法学部の方にも回ってきて、意見書を書くことになるはずですが、これで正当事由が認められやすくなりますと、こうした場合には、からっぽにして、もどるということも、かならずしも、ないわけではない。しかし、実際には、テナントがいた方がいい場合もあるんです。これは、テナントを入れるのは、なかなか大変でありまして、貸ビルだったら、ずっと貸ビルとしてやっていくわけですから、信託期間が終って、今度、土地も建物も戻ってきたという場合に、早くいえば、今度は、要するに貸ビルの事業を、地主さん、土地所有者が引き継ぐわけですから、今度は自分がやるんだということで、その時、からっぽのビル、他の目的に使うならからっぽの方がいいわけですが、そうでなくて、又、かせごうというのだったら、テナントが入っていた方がいい場合もありまして、一概にからっぽでなければ困るとはいえないわけでありまして、又、その地主さんの方が、結局、管理がめんどくさいということになれば、建物の管理信託という形で、信託銀行が受託するという場合も出てくるわけでありまして、あるいは、別の管理会社に、まかせてやろうと。だから、その返ってきた建物を、今度は貸さずに別の目的に使うという場合には、借家法との衝突は生じるであろう。ただこの借家法改正になりますと、今度、どういうふうに正当事由など規定されるか、ちょっと今、はっきりしませんので、その点はちょっと未定ということです。

最後の問題であります、13番目のところでですね。委託者＝土地所有者の

関与について問題にしておいたわけですが、これは、委託者の希望というものが、どこまでいられるのか。これは建築工事請負契約の場合、受託者が相当と認める建設会社と締結する。要するに、信託銀行の方で、自分の関係の建設会社と、契約を締結するというのが通常です。それを予定しているわけでありまして、信託契約もそういうふうな条項がありますが、ただ、委託者に特に、自分の知り合いの建設会社・業者に請け負わせてほしいと土地所有者の方が、そういうことをいうならば、それは可能なんだというのが、信託銀行の言い分です。委託者が希望する業者、資材、機材を指定することも可能とされるが、それがあんまりですね、要するにこの、計画からいって技術的、価格的に無理な場合は、しょうがないけれど、そうでなければわりと、委託者の希望が、入れられると。事業収支や工事に支障のない限り、希望が反映されるのだと。テナント募集ということになりますと、かなり、進んで、貸ビルなら貸ビルにどういうテナントを入れるかということも、委託者の方の希望がですね、大幅に入れられることになってくるわけです。又、受託者はですね、建設会社と締結する建築工事請負契約に関し、請負代金の額及び支払方法、工期、その他主な事項について予め委託者と協議するという文言が、土地信託契約中に規定されておりますが、たださらに、受託者は、受託者が適当と認める、設計監理者に、建築工事を設計・監理させることができる。こういう文言も入ってますので、信託銀行の方が、適当と認める設計監理者が、建築工事を設計監理するとなるんですが、これもですね、土地所有者＝委託者の側で、選択できるということになってくるわけでありまして、そういう問題がありまして、さらに、信託銀行側が、建築資金の調達についても委託者が、特に希望する借入れ先があれば、そこに依頼することも可能とされている。本来、信託銀行は、自分のところの信託勘定からですね、融資をするということが、本来なはずなんです。場合によっては、それよりも、低利の資金がよそから借りられる見込みが、委託者にあれば、その方が得なわけですから、高利な借金をする必要はないと。これもできるとされているわけでありまして。たとえば抵当証券などで運用することなど、そういう

融資を受けることなど、実際は、面白い問題になるわけであります。場合によっては、金利が安いということもないではないと。ただ、そうはいいまして、そうすると、一体、受託してですね、どこまで委託者が、それに干渉してくるかという、そのへんの問題が、今、必ずしもつめられていない。本来、受託者に管理処分権が委ねられている以上、委託者からの細部にわたる指示は、本来土地信託をやるため、信託銀行は想定していなかったはずである。ただ、わが国の実情からしますと、委託者の方でも、知り合いの業者とどうするとか、せっかく建った建物のテナントも自分の関係者を入れたいとか、そうした、いろいろな問題が出て来ますから、わりと希望をですね、聞いているのが、実情である。そうした委託者の意向を可能な限り、信託事業に反映させる方が馴染みやすいのかもしれない。そういう問題が出てくるわけです。しかしこれは本来、土地信託はいかにあるべきかという原点から、考えますと、検討を要する問題ではないか。一応そういうことで、ちょっと時間がかかりまして申しわけありません。一応終わらせていただきます。

渡 辺(中) どうもありがとうございました。それでは今、上原先生の方から、土地信託の全体像について、いわば、イントロの部分を御紹介いただきました。で、引き続きまして、実際の具体的な事例について東山さんの方から、報告をねがいたいと思います。

東 山 ただいま紹介いただきました、東山でございます。今、先生から、くわしい土地信託につきまして、御説明いただきましたので、私の方からは、主として、実務に関連いたしまして、先生の若干の補足部分も加えまして、御説明をさせていただきたいと思います。最初、大変おわびをさせていただきたいのですけれども、私がレジュメ作りしました時に、国土館大学の「館」という字が「食」へんになっております。大変申しわけありませんでした。

それでは、きわめて簡単なレジュメ(後掲)でございますけれども、これを中心にちょっと御説明させていただきます。最初の1ページのところですが、

既に先生のところでも御説明ありました。これを私、少し実務的な点から、お話をしたいと思うのですが、信託は今、先生の御説明を聞いておわかりのようにですね、深く勉強いたしますとするほどむずかしいんです。ですがけれども、実際にはですね、単純に考えれば、すべての物事はそうなんですけれども、意外に簡単にわかってしまう点があるんですけれども、まず、信託と土地信託というところで、信託とは「財産権移転、その他の処分をなし、他人として一定の目的に従い財産の管理、又は処分をなさしむるをいう」と、先生が申されました。ようするに信託というのはですね、所有権を移転することによって、他人に、財産の管理処分をまかせるということであります。皆さんは、信託というと、貸付信託・金銭信託というのを考えますが、これは、明治の頃からやっておりましたので、大変なじみの深いものだと思いますけれども、それじゃ、銀行預金と信託はどういうふうに違うかという、銀行預金は、預け入れる。金銭消費貸借のかっこうなんですけれども、金銭の信託あるいは貸付信託というのは、金銭の所有権を信託銀行に移転する。こういう形をとっているわけです。もちろんですね、金銭というのは、その個性がありませんから、私が信託した1万円を返す時には返せと、というようなことを言う方は、おられないわけでごさいます、信託が所有権を移転するという形式で、他人に、財産権の運用・管理をまかせるという、そういう問題点は、今まで、あまり問題になかったわけであります。ところが、土地信託ということになりますと、話は別でごさいます、先生からもお話がありましたように、日本では、まず、明治政府とはごぞんじの様にドイツ法を導入いたしました。しかしドイツは大体、信託という概念がありません。代理とか、委任とか、請負とかですね、そういうような体系でごさいます、信託というのは英米法で発達した法律ですが、先生がおっしゃったように、大正11年に、信託会社というものが乱立して、非常にいろいろな、不行跡がありましたために、法律を作ったわけですが、そのために、日本の法律の体系から、離れたところで、ポツンと、再婚した奥さんの連れ子みたいになですね、どうか日本の隅の方で小さくなっていた。というのが、信託法の実態でした。そ

ういうことですね、信託というものが、人口に膾炙されなかったのは、金銭信託、貸付信託を、中心として、信託というものが、おこなわれてきた。というところに、大きな原因があったんじゃないかという様に思うのです。

同じことをくどくど申し上げますけれども、信託というのは要するに所有権を移転するんだ。たとえば、その他の処分とありませけれども、賃借権は所有権でございせんけれども、これは名義を移転すると、賃借権の名義を移転するかどうかなんですけれども、要するに、名義上、移転しない形式のものは、信託のかどうかをしても、これは決して信託ではない、というふうに思っただければよいと思うのです。それで、次の土地信託でございすけれども、土地信託というのは、土地を信託するというのは、当然でございまして、その場合ですね、土地を有効に利用して、収益をあげる目的でというのがついているわけですね。先生の御説明にもありました、要するに信託とは、所有権を移転することですから、たとえば、みなさんが、アパートを持っておられて、何年間か、海外に留学される。あるいは、海外に出張されるということがあったとしますね。その財産の管理を、信託の形で、管理をたのむという場合には、アパートの土地、建物の名義を信託銀行に、移すわけですね。移すことによって、取り立てですとか、税金の支払いですとか、テナントの管理ですとか、あるいは補修をしてもらうというような形で、信託ということもできるわけです。

しかし、日本ではそういう習慣があまりありませんから、これは、不動産業者さんに委任するような、あるいは、代理というようなかっこうで、今まではおこなわれたわけですが、しかし、そういう形式も、信託としては、十分成り立つわけです。所有権を移転するというかっこうですからね。これは土地を有効に利用して収益をあげるという目的ではございませんのでこれは通常、管理信託といいまして土地信託の範疇には入らないんです。これは歴史的な意味がございまして、その土地の有効利用という点が非常に大きな問題になってきまして、信託銀行が大蔵省にこれはもう前から要求をしていたようですけれども、土地信託をやらせろということで昭和59年に1

号ができたわけですが、その2番目には土地信託の機能ということに書いてございますけれども、要するに企画ですとか資金調達、いろいろな諸折衝あるいはテナント誘致、色々な信託の計算、決算あるいは、管理事務と。こういうようなことを一体にしてやるものを土地信託というように信託銀行が定義付けたのです。その機能のところを若干御説明しますと、要するに企画をまずやります。しかしこれは単にですね、土地の信託を受けたからといってポンと建物を建てろということではなしに、これはあとで説明しますが、いわば、付加価値を付ける、というふうな意味のまあ企画という機能があります。それからつぎに、資金調達ということが、当然あるわけで、これは、信託を受けますと、信託銀行の名義になりますから、信託の排他的な管理です、自己の名義です、いろいろ行為をするというか、資金調達もその一つでございまして、これはこの機能の中のメリットといたしまして例えば90歳の老人がいらっしゃるとしますね。その方は資産があるけれども、例えば収入はないという場合に銀行では銀行の実務としては貸しにくいようですね。返済原資がどういうことだ、というようなことがあってなかなか貸しにくいんですけれども、信託の機能ですと、所有権を移転いたしまして、銀行の名義でありますから、銀行みずから調達してそして建物を建てて収益が上がったものを配当として交付する。90才の方がなくなった時には、あと相続の問題が出るだけです、これは信託の機能としてはですね、融資金調達という点では、他の手法にくらべると、メリットがあるのではないかと。それから諸折衝というのは、当然のことながら、たとえば、建物を建てる場合のお役所、諸官庁との折衝ですとか、あるいは、まあ、建築会社との折衝ですとか、大きな機能なわけです。これは、一種の代理人みたいな、今まで日本の既存の民法で言えば、代理人に関するようなことをやるわけですが、それから、まあ、非常に大きな要素としてテナントを連れてくる、テナント誘致の問題、それから決算・計算は当然、受領した賃料の中からですね、いろんな公租公課管理費を払ったり、いろんなことをしました残り分については配当する、という様な事務ですね。それから事務管理といたしましては、

財産の管理をしたり、財産の管理機能をですね、物的にその建物がだんだんと古くなって、財産の価値がなくならないようにするような、物的の管理とか、テナントが出ていっちゃった場合は、その次のテナントを入れるとか、そういうようなテナント、あるいは、家賃の値上げの交渉ですとか、そういう様な機能が、土地信託の機能として一体としてあるわけです。その辺をですね、民法上の、これまでの既存の制度である、代理の制度とくらべてみますと、非常に際立った特徴があるわけです。代理というのは、民法の代理の規定の中に、「代理人は能力者たることを要せず」という規定があるのは、皆さんごぞんじの通りですけれども、要するに、代理権というのは、権利を与えるのだけであって、義務を課するものではないというようなことがあるんですけれども、先程の前の先生の講義にありました様に、信託というのは、委託者と受託者の間の信頼関係というものが基本的なものでございますから、これは、代理の制度と比べますとですね、かなり違うわけでありまして、所有権を移転することによって、本人として信託契約の範囲内においては、行動できるというのとですね、あるいは、委任を受けてその、代理権の範囲内で行動するという制度というのは、かなり違う。それを、ドイツ法と英米法のその土壌の違いがあったのでしょうけれども、こんなふうに感ずるわけです。

次に土地信託の導入の、どういうケースがですね、有効かというのを実務的に考えてみますと、今、信託銀行だけがですね、業務をできるわけですが、これは、営業として業務ができるということでありまして、これは、私共がですね、信託をしようとしても、これは、当然できるわけですね。

たとえば、今、あの、変な話しですが、天皇陛下が病気になられて、国民全体が心配をしているわけですから、たとえば、私、あるいは、私の兄弟がですね、もう病気になって、自分の余命いくばくもないというようなことが、たとえば、あったとしますね。これは、民事の信託、つまり営業に關しない信託の例をお話しますので、そういうようなケースが出たときに、自分は子供が二人いると、子供の母親がいないと仮定いたしまして、

その財産をどうしたらいいだろう。子供は、たとえば3歳と5歳だというような時にですね、信託を使うと、実にきれいに、なんといいですか、あがるわけでごさいますて、たとえば、私なり、兄なり、親戚なりにですね、非常に信頼できる人がいましたら、たとえば子供が成人になるまでの間、という信託を設定いたしまして、その兄に、所有権を移転するわけですね、その財産の運用管理を兄にまかせるわけです。その後は、たとえば、子供が15年たって、20歳あるいは25歳になった時にですね、信託期間が終了して、返ってくる。その間の収益というのは、養育費に当てられるというようなことから言えばですね、信託が、その兄さんがまったく自分の物として、その受益者である子供たちのためにですね、運用、管理をしていけるわけで、これは、代理の制度と比べますと、代理人というのは、その代理の範囲なんかはですね、不明確ですし、表見代理の問題が出てきたり、いろいろしますけれども、信託という手法を使うことによって、非常にその、スムーズな財産の運用管理ができるというような、意義があるわけです。

以上は、営業に関しない場合ですけれども、たとえば、そんな話をしたら大学の先生に叱られますけれども、大学の先生というのは、まあ、一般的に申しますと、どうも不動産の運用管理などは、よくわからん。そういうことで、じゃ、信託銀行にまかせてやらせようと、というような先生方も、信託を使われるといいんじゃないか。それから、たとえば、お医者さんですとか、お年寄りですとか、御主人が亡くなった奥さんですとか、そういうような皆さんというのは、信託を使うメリットは、実に大きいのではないかと感じます。一般の事業会社なんかでもですね、たとえば、最近でこそですね、土地を持っている、色々な会社、大企業の会社が自らやっているケースがあるわけですが、たとえば、ファッションメーカーがどうも、土地の運用管理は得意ではないような場合、じゃ、その一切を、信託銀行にまかせようという様なケースで言えば、信託というのは、そういう意味では、なかなかメリットがある。これは、まあ、建前論上のこともありますけれども、そういうことは、一応言っているんじゃないかという風に思います。それから、地

方自治体でも最近、非常に事例が増えているようで、地方自治体には、まあ、色々な独特の考え方で、土地信託を導入しているケースがあるようです。東京都なんかの話を違う件で聞いたのですけれども、たとえば東京都なんかの場合、東京都自身が、遊休地に建物を作りますと、色々なテナントが、政治的な圧力みたいなことで、安く貸せとか、請負工事はどこかなど色々な問題が出るが、信託銀行にまかせますと、信託がやっているんだ、信託銀行、これは、民間の事業だと言うようなことができる結果、コマーシャルベースに乗るというようなことがあるようにも聞いております。もちろん、それだけでは、ないですけれども、自治体なんか、土地信託を使うケースが必要に増えて来た、というふうにいえるんじゃないかと思うんです。土地信託の場合、実務的な攻め方というところなんですけれど、じゃ、土地信託をどんなふうに進めていくのかと言うのは、だいたい、皆様方もイメージはおありだと思うのですけれども、まずですね、土地にはそれぞれ個性があるというふうに書いてありますけれども、この土地信託というものが、他人にまかせるためには、土地の利用方法が難かしいんだという点が、前提として、あるんじゃないか、というように思うんです。レジユメをちょっと見ていただきたいんですけれども、土地は一つとして同じものはないわけでございます。これは人間と同じような感じがするわけですが、たとえば面積、道路条件、地形、法規制などです。面積が大きいと、小さいによっては、それは量の違いではなくて、質的な違いになってくるわけですね。面積が、20坪又は30坪というものと、4000坪とか5000坪とか、そんなになくても、500坪、1000坪位の違いでもこれはもう、その土地利用の点からいえば、質的な違いになってくる。それから、道路条件なんかをさらにそうして、40m道路に面しているものと、20m道路に面しているものというのは、これは、かなり、質的な違いがある。地形にしてもそうですよね。それから、法規制というのは、これは、ストレートに、規制がかかってまいりまして、住居専用地域で、たとえば、店舗などの商業的なものをやろうとしても、できませんし、たとえば準工業地域ですとか、商業地域だと、なんでもできるとかですね、いろんな規制があ

るわけでございます。こういうものが、どういう、なんといいですか、どの様に関係しているか、信託銀行が、土地信託の相談を受けますと、まず、こういうものに目をつけるわけですね。面積がどうで、地形がどうで、法規制がどうだ、そうしますと、大体、どういうふうなものという制約条件が決まっちゃいますね。これは、工場はだめで、店舗もだめ、事務所もだめで住宅がいいとかですね、ここは住宅でも事務所でも、店舗でもできるけれども、事務所しかだめだとかですね。それは、立地条件との関係ができてまいりまして、その立地条件っていうのは一つの収益性というふうに考えてもいいわけでございますが、まあ、大学のお持ちの土地、それとですね、例えば、長野県の山の奥にある土地というようなもの、これは色々なその具体的な有効利用の構築の上で違うというのは、当然なことでございますけれども、ただ、立地条件が悪いからといって、全然だめかという、例えば非常に大きな面積になりますと、じゃ、ゴルフ場ができるんじゃないかというような問題がございますですね、この辺の検討というのが、信託銀行のいわばノウハウになって来る訳でございます。この場合のノウハウというところなんですけれども、要するに、こういうような制約を加味いたしましてですね。信託銀行が委託を受けますと、できるかできないか、という答えというのは、比較的出しやすい。よく有効利用なんかの相談会で信託銀行の店頭ではですね、かなり難しい案件が持ち込まれているように聞いております。あまり、その財産価値的には、どうかなと思うような所、それは信託というものを土地信託というものの知識といいますか、どういうものかということのピーアールがまだゆきとどいていないせいもあるでしょうけれども、まあ、少なくとも、だめなものというのは、以外と簡単に出るわけでございます。問題はですね、要するにその端境にある所ですね。まあ、東京都中央区にある土地というのはですね、誰がやっても、ビルを建れば、そのかなり良い条件で貸せるわけですが、少し郊外にいきまして、例えば5000坪の土地をどうしようかという場合につきましてはですね、これは出来ないということは、言えないんでありまして、どういうふうにいいのかと、その辺が信託銀行のどうもノウハ

ウになるように思えるんです。その企画力というのはですね、まず一つはその狭義の企画力というのがございまして、例えば、狭義の企画力というのは、建築・建物を作るときにですね、まず、どういうふうに、なんていいますか、何階まで一体作ったらいいか、建物というのは、上に作れば有効に作れば作るほど収益が上がるというものではなくて、1・2階まではいいけど、3階以上はさっぱりだという土地もございまして、どこまで作ればいいのか、という問題と、それから、要するに収益として貸せる面積をなるべく多く取った方が収益力は高まるわけですけども、その場合は、どの位まで取った方がいいか、とかですね。要するに、なんといいますかね、賃貸面積の比率ですね狭義のまあ、企画力があるわけです。土地信託の場合、もっと広義に言えばですね、例えばどういうテナントをいくつそこにもってきたらいいか、そのテナントはもってきたけれども、将来一体どうなるだろうか。例えば、アスレチックというのが、今、非常にはやっていますので、アスレチックを持って来てですね、じゃ、10年、20年たっても、ずっとアスレチックとしてこれは使えるだろうか。それは、一つは、アスレチックそのものの、その将来性の外に例えば、競争相手として、どうだろうか。競争相手ができた場合にその立地条件はどうだろうか、とかですね。あるいは、しばしばビルなんているのが、土地利用の方法として非常に安直にされてますけれども、そういうものを、じゃ、非常に安直に考えていいのか、あるいは、ショッピングセンターっていうのがありまして、今、ショッピングセンターというのは、単に物を売るのではなくてですね、イベントをやったりですね。色々な催しものやることによって、そこにいろんな人を集めてですね、なんていいますか、人を集めることによって、そこで、ショッピングとしての店舗を繁栄に導くという様なことで非常に注目されている。まあ、施設なんですけども、ショッピングセンターに一体どういうものをいれるのか、例えば、ミニ映画館を入れたり、あるいは、プールを入れたり、あるいは、カルチャーセンターを入れたり、色々なものを入れるわけですけども、そういう物がですね。まあ、ずっと永続的に大丈夫か、どうか、じゃだめとなったとしたら、

これは、どういうふうにして、例えばリニューアルする場合にですね、その費用を計上しておくべきか、とかいうのが、広義の企画力。広い意味での企画力になるんじゃないかという風に思えます。で、それから、もう一つ信託銀行に期待されるのは、情報力なんです。これは、じつは、非常にあの先ほど申しあげましたように、端境の所、明らかに誰でも、これは、買えるという場合は、別にいたしまして、端境の所につきましては、どういうテナントを持って来るかということを事前に決めないとですね、なかなか難しいというケースがあるんです。建物を建てたけれども、どうもテナントが集まらないので、そのために、収益が全然おかしくなって、トラブルが起きるということは、しばしばあるわけです。けれども、それを避けるために、一般的に言えば、テナントをまずですね。決めて事業をスタートというのが、信託銀行の行き方の様です。けれども、その場合に、その色々な企業というのがですね、その色々な土地の、ニーズを持っているんですね。例えば、アメリカンエクスプレスが荻窪に本社ビル、東京における本社ビルを作りました。これは、まあ、非常に東京都心部が賃料がもう、5万とか6万とか高くなっちゃっておりますので、荻窪近辺に出てきますと、15,000円前後あるいは、20,000円弱位で借りられるということから、なんですけれども、アメリカンエクスプレスは、埼玉県では川口までですか。それから、中央線では、吉祥寺、それから、西の方へと行きまして、そのまま、いきますと、川崎までということで探した様で、それでも、あの荻窪に決まったわけですね。こういう風に、外資系あるいは、外資系に限らず、意外と多くの企業がですね、東京から効外に出たいと、出る必要ができたというようなことが、情報があるわけですね。そういうものを、どれだけ情報として、キャッチできるかということもノウハウの一つであります。それから、情報力のもう一つはですね、アイディアということなんですね。つまり、ここに例えば、アミューズメント施設を作ろうという場合、現在、若い人達にどういう物が受けているのか、一般の人達にどういう物が受けているのか、あるいは、外国ではどんなことやっているか、とかですね。いろいろなアミューズメント施設なん

というのがございまして、例えば、この間、新聞に出ておりました三菱重工なんか、空中ダイビングの模擬装置なんてのがありましてですね、かなり高価な物なんですけれども、今、スカイダイビングなんていうのは、非常に皆、関心の的なんですけれども、その模擬実験装置なんていうのがあるわけでございますけれども、そういうふうにならざる場合にどういうアイテムというものが、ベストか、という様なものが、信託銀行のノウハウになるというわけです。そういうようなものをですね、信託銀行の企画担当者は色々苦労しながら構築していったって、事業者にならざる、それに伴う、収支の計画を提示いたしまして、その承諾を得て進めてゆく、というようなことがですね、土地信託の実務的な進め方なわけです。次に、3番目の土地信託の事例なんですけれども、じゃ、どんな事例があるのか、あるいは、土地信託にはどのような事が逆に要請されているかというような事なんです、これは、民間では当然ですね、もう極めて一般的に収益ということであります。これは、有効利用をしたいんだけど、自分ではちょっとノウハウがないから信託銀行にということで当然収益ですね。それから一つは財産の管理機能。これは、御主人をなくした奥さんと子供がですね、これが財産を信託銀行に土地信託に伴って管理、20年なら、20年管理してもらおうと、というような事があるわけです。実は、この他に、租税、なんといいますか、相続税を回避の為に建物を作るという問題がありますけれども、これは土地信託固有のことではございませんで、建物を作れば、それは土地信託であろうと、御自分で作ろうと関係はないわけです。けれども、そういう風な相続税対策の問題も見逃がせません。それから国・自治体、国はまだ現在一件もない訳なんですけれども、自治体でやっておりますケースでどうかというと、まず、収益というようなことが一つありますね。例えば、この場合は東京に自治体というのは事務所をかなりもっているんです。こういうものをですね、最近使わなくなったから事務所なり宿泊施設として使っていたものを貸しビルにしようというようなことを信託銀行に委託しているケースもあるようです。それから、多いのは地域の活性化でございまして、なんていいますか、人口の流出が激

しいというようなことから、地域の活性化の為にショッピングセンターを作るとかですね、あるいは、ゴルフ場を作るとか、インテリジェントビルを作るとか、というようなことが、かなり要請としてあります。あるいは、企業の誘致、それから、都市開発の問題なんかが、信託として使われております。その中で、事例をみてみますと、一番簡単といいますか、しばしば多いものが、オフィスビルですね。これは、オフィスビルができる場所というのは、一番簡単でございますが、最近、地方都市ではですね、生命保険会社なんかが、どんどん進出しておりまして、作っている為に、信託銀行も信託を受けて、ここなら大丈夫だろうと思ったものが、どうも失敗しているケースもあるようです。地方都市というのは、東京と同じような感覚でやると、土地信託に限らずですね、なかなか難しいケースがあるようです。で、次は、住居なんですね。これは、シルバーマンションを含めていますけれども、住居というのは信託手法としてはですね、住居しかできないから、やる。というような所で、管理としては、実は、面倒なんですね。出たり入ったりするので、建物がいたみやすい。あるいは、退去してもらうときに、どうしても借家権の問題ですとか、というようなものが、普通の店舗なんかよりは、問題含みみたいなことがあるように思えます。

またロードサイド型店舗というのは、国道ぞいですとか、広い道路にありますと、しばしばなんとといいますか、すかいらくとか、なんとかというようなものが、いっぱいありますね。ああいうものは、非常に土地信託として乗りやすいですね。これは、何故かといいますと、これはよくみえますと利回りがいいわけですね。あの投資額が低い割にはですね賃料がいいんです。あの大体平家建てなんですね。平家建てで4～500坪の所に、300坪か200坪を建てますが、ああいう業種というのはですね、建設費を自分でもっちゃうんですね。建設費をもっちゃいますために、借入金が少ない。意外といい賃料を払う。ということで利回りがいいんです。ロードサイドに、これが7階建て、8階建てを作っちゃいますと、もう2階以上は、ガラガラで先程申しましたように、作れば作るほどいいというのではなく、作れば作るほど赤字

になっちゃいます。そう意味では利回りがいいという点が、一番こういうものの特徴なんですけど、心配されるのは競争が激しい為にですね、あるときその、店舗がうまくいかなかったときに、どうなるか。というような心配もなくはないわけです。これは、まあ、そんなになんといいですか、立地条件ということと関係なしにですね。道路に面していると比較的作りやすい、というようなことで将来的な問題は出てくるんじゃないかなと、いう感じもしないではありません。ショッピングセンターというものの、ケースはありまして、この場合は、例えば、ニチイですとか、ダイエーですとか、色々あります、ユニーですとか。そういうものが核テナントになって、その他に専門店群ですね。その他にカルチャーセンターですとか、あのプールですとか、アスレチックですとか。まあ、いろんなものがついたものなんですけれども、これは信託銀行が管理する場合には、なかなか難しい管理が必要になってきます。と、いいますのはロードサイド店舗なんてのは、これは管理者が全部管理しちゃいますから、ほとんど物的管理というのはあまり必要ない。オフィスビルなんかもですね、掃除だとか、賃料とりたてだとか、そういう事でいいんですが、ショッピングセンターというのは、どうしても色々な施設が入っている為に、それとですね、ショッピングセンター間の競争が激しい為に色々とそのイベントをやったり、あるいは、客寄せをやる為の施設を考えたり、それから、それが、すたれちゃったとき、どうするかとかいうような、なんていいますか、経営的な管理というものが、ここでは要請されます為に、信託銀行の腕の見せどころじゃないかという風にも思われます。スポーツ施設としてはですね、アスレチッククラブやプールなんかの他に、ゴルフ場なんかも、土地信託をやってるケースがあるようです。この場合は、普通ゴルフ場をやる場合には、土地建物の所有権を信託銀行に移しまして、信託銀行が造成して、クラブハウスを作りまして、例えば、日本ダンロップですとか、日東興業なんかに経営を委託するという様なことになるんでしょう。これも、管理というのは、比較的借主がやるというケースで、容易なケースじゃないかと思うんです。ホテルなんかは、今、事例があるかどうか、これなんかも

ですね、比較的やりやすい、管理なんかもホテルが、全部やっちゃうということで、比較的やりやすい。カルチャーセンター、これはまあ収益力がちょっとない為に、他のものと併設されるケースがありますが、ホテル、カルチャーセンター単独では、今のところまだ、ちょっと、事例は聞いておりませんが、これは、当然出てくるものじゃないかなと、こういうように思っています。

その次の、土地信託の諸問題、実は、土地信託は、非常にいいんじゃないかという話をしましたが、土地信託というのはですね、一つは、先生もさっきお話がありましたように、収益は保証できませんよ。というのが一つあるんです。これは、まあ、信託銀行が収益を保証することは、非常にリスクが大きい、という問題がありますためにでしょうけれども、これは、一つの問題点としてはあるんじゃないか。だんだん、予想していた賃料より少なくなりますと、だんだん、借入金を返済するよりも、借金が残っていっちゃう、ということはありうるわけです。そういうことから考えますと、土地信託というのは採算が合うことが、絶対条件なんですね。採算が合わない土地信託はありえないのでありまして、これは、独立採算で土地勘定の中でやっていますんで、これは、マイナスになってはどうしようもない。もちろん、他の方式では、土地を買って、その賃料の中から採算はあわなくても、キャピタルゲインがあるじゃないかという考え方はできるのですが、土地信託の場合は他人のものをやるということがありますためにですね、これは採算が合わないとできない。それから、信託特有の問題が実はあるわけですし、これは信託法、信託業法がまだ、歴史が浅いことが関係しているのですけれども、知識のないためのトラブルということがあるわけです。信託法を万能視することもあるのでしょうけれども、やってるうちに、赤字になっちゃったとか、あるいは、いろいろあるようですけれども、たとえば、契約を結んでやろうと、なんといいますか覚え書きをむすんでやろうとしていたところが、予定したテナントが出なくなっちゃって、契約前に信託ができなくなっちゃった。そのために生ずるトラブルですとか、あるいは、店舗の場合ですと、商調協

という問題がありまして、これをクリアしたら、できなくて、ちっと、金がかっちゃったけれど、ということでトラブルになる。それから、たとえば、建設業者が、信託をやりましょうといって、建設業者が費用を負担するケースが、あるわけですが、契約前にですね。ところが、委託者の都合で中止になっちゃった。じゃ、その費用はどうするんだ。要するに、信託が、というのは、他人のものでありますために、以外と小さなことが、けっこう大きな問題に、なりやすいというようなことはあるわけです。信託銀行も、自分は収益を得る立場でなく、手数料をもらって、やっている商売ですために、なんかの費用が発生した場合、その中から、払うとかということではない。まして、事業がうまく、スタートする前にいろんな費用が出ちゃったりしますと、その後、トラブルになるとかですね、いろいろ、そういうことは、あるわけです。土地信託の問題のもう一つは、借家権というものが、土地信託が終了してもついている。たとえば、マンションなんかの場合ですが、20年すぎて、あるいは30年の信託期間がすぎたときに、借家人がいたまま、返されちゃうんですね。自分は、建物を建てかえようと、思っても、借家権あるいは立退料を請求される。というようなことも、なくは、ないわけでございまして、信託というものがですね、これは、すべてが、非常に収益性の高いところでやっていれば全然問題のないものですね、収益性に問題があるために、あるいは、先のテナントが出ちゃったら、後は、入らなかったからどうすると、というようなことにも、なりかねないわけです。

ちょっと時間がまいりましたんですが、最後に、レジュメの3ページのところを急いでやらさせていただきます。これは、信託収支構造と採算ということで、数字がならんでいるから、びっくりなさるかもしれませんが、たいした数字じゃないんです。信託の収支というのは、①の収入から、②の支出を引いたものです。これが信託の利益なんですね。当然これは、控除項目というのは、公租公課、火災保険料、修繕費、信託報酬等というようにありまして、それを引いたものが、金利もありますが、残りが利益なんですが、しかし、信託配当を出すためには、一番下にあります、信託配当は、③の利益

から、借入金の元本を返したもので、これがある時、はじめて、信託の配当ができるわけです。それではですね、この上にあります、いったい採算的に、どのくらいの賃料をもらえばいいのかなと、ごく単純に見るための、表を作ってみました。これは、建築坪あたり単価をAとした時の、坪当りの経費の構成ですね、これは、金利はですね、だいたい建築費を、100万円としますと、115万円位の事業費になるわけです。これは、設計管理費ですとか、金利を加えた総事業費ですね。0.06というのは金利でございまして、それは、 $0.069A$ がかかる。公租公課、土地・建物、これはまあ、上の土地建物を同じに見てますが、実際、建物はこの計算でよろしいが、土地は、ちょっと、評価によって違いますが、今は同じとみまして、両方で、 $0.0238A$ です。火災保険料は、大体、建物の1000分の1みておけば十分。修繕費も、1000分の5みておけば十分ぐらいです。信託報酬は $A \times 0.12$ というのは実は、建設費の大体ですね、月1%つまり、年12%位の、大体賃料の構成になっているのですが、その12%に、7%の信託報酬と考えたときに、 $0.0084A$ です。管理費というのは、これは、テナントからもらい0だといたしますと、建設費坪あたり100万円のものに対しては、 0.1072 のコストがかかるんですというのが、この表です。実はですね、ただ、保証金をもらうケースがあるんですね。保証金をちょっと多いですが、30ヶ月もらったとすると、計算はあとで見させていただきますが、保証金による金利の軽減が $0.018A$ ありまして、結局、実質の支出というのは $0.0892A$ となっていると。こういうように考えていただければいいですね。ここに説明の下に例というのがございますので、みていただきますが、90万円の建設費というのは、 0.0892 かけたものが、坪当り年間限界賃料です。年間8万280円というのは、12ヶ月で割ると、1ヶ月は、6,690円です。ただし、これは、建物をまるまる貸した時です。貸せる面積が80%の時には、0.8で割りますと、大体、8,362円以上もらわないと、90万円の時は、どうも限界賃料的には、こういうような計算になるんじゃないか、という風に考えていただいていいんじゃないかというふうに思うんです。まあ、保証金をあんまりもらえない住宅なんかの場合は、 $0.1072A$ とあります

が、大体ですね、建設費の一割程度、延べですね、というような感じでみていただければ、採算的なものは、わかるんじゃないか。ここは、もうちょっと、くわしく御説明したいと思ったんですが、時間が、まいりましたのでやや、粗雑でございましたけれども、私の御説明はこのくらいで終らしていただきたいと思います。どうもありがとうございました。

渡 辺(中) どうも、ありがとうございました。次に土地信託の契約内容について岡本さんの方から、報告をねがいたいと思います。ではよろしく願いします。

岡 本 私は、現場の人間でございまして、あまり、難しい法律論はできませんので、そのへん、一つ、御容赦いたしまして、御説明させていただきますと思います。

お手もとの、これは、先ほど上原先生からお話がございましたように、手前どもを加えた信託8社で情報交換を行なっておりまして、比較的その、各社とも、似た様な契約内容になっていると思います。若干、細かいニュアンスの違いがあるわけですが、そういうことでございますので、そういうご認識のもとに、お聞きいただきたいというように思います。それで、つけ加えますならば、8月現在ですね、信託8社の合計受託件数は八百数十件というところになっています。時としてはその、協定書といいまして、契約にいたる前の段階で、合意文書をとりかわしているわけですが、その件数は、およそその倍、千、七、八百になると思うんですが、現状は、そういったところでございます。お手もとのひな形をごらんになるのは、初めてでございましょうから、ちょっとわかりにくいかもしれませんが、重要な部分のみ、説明させていただきます。まず、第1条の信託の目的ということで、目的が、下記に記されております。要は建物を建てて、受託者である銀行が、管理運営することなんですが、これは、上原先生からございましたように、管理運用型のものでございます。ま、この他に、処分型も当然考えられるということでございまして、また、信託できる財産、これについてもす

でに、御説明ありましたわけなんですけれども、一番多いのは、やはり、土地いわゆる所有権の信託が一番多いわけですね。あと賃借権・地上権の信託も、受託した実績がございます。それと同時にあの、単に土地だけでなくですね、金銭を土地と合わせて信託するというようなケースも多々ございます。別な土地を売却して、税務上の事業用資産の買いかえの適用をうけるために、土地と共に金銭を信託して、この金銭でもって、建築費の資金を充当する、というようなケース、あるいは、事業収支をよりよくするために手持ち資金を一部入れて、土地と共に信託するというようなものがございます。これは、いわゆる包括信託、まあ受託財産が二種類以上になりますので包括信託と称しているわけです。次に、第2条にまいりまして、信託期間でございますけれども、これは、一般的には20年というものが一つのペースになろうかと思っておりますけれども、ま、最長のものでは、30年・35年のものもございます。短いものでは処分型を含めると、1年とか、そういった短期のものもございます。運用型の場合ですね、期間の設定というのは、何が一つの目安になるかといいますといわゆる、借入金が、何年で償還できるか、これとの見合いになるわけですね。信託が終了した時点で、借入金が残っていることは、いわゆる、信託銀行の立場から、問題がございますので、あくまで、その、借入金の償還が終ってから、契約が終了するというのが、前提となりますので、逆にいえば、賃料の高い、都心の商業地、であれば、10年、15年で契約を終了することができますし、逆に、賃料水準が低いところでは、30年、あるいは、35年、と、いった期間が必要となるというケースも、ございます。ただ、地主さん、いわゆる、特に、個人の方、相続を目的に信託するようなケースでございますと、借入れ債務ですね、できるだけ、その、長い間残したい、いわば、それは、マイナス財産として残されるわけですから、極力、借入れ残を残したいということでもって、30年、35年の期間の設定をおこなうケースがございます。もちろん、信託法上期間についてなんらかの制約があるかといいますと、けっしてそういうものはございませんので、まあ、理論上はですね、40年でも、50年でもよろしいわけなんだろうけれども、逆

に受託する銀行の方としましては、当然、物に対する管理責任が、ございますので、あまり、長々期に渡ることは、好ましくないということでもって、まあ、現在受託されている実績でいいますと、最長のもので35年ということで記憶しております。それから次にまいりまして、第3条、受益者、信託の契約と同時にですね、銀行の方からは、受益権証書が、お客様の方に交付されるわけなんですけれども、この受益権というものは、大きく分けますと、元本を受けとる権利と、果実たる収益を受けとる権利ということになろうと思いますが、一応、大蔵省の指導もございまして、現在の土地信託は、あくまで受益の信託、すなわち、委託者が、収益をも収受するという受益信託に限られておりまして、果実たる収益のみを第三者が、収受するという他益信託は禁じられるということでもございまして、あくまで、委託者が、当初の受益者になるということになっています。それから、続きまして第4条、これは受益権の譲渡、いわゆる質入についてで、これは、先ほども、上原先生の方から、御説明がございましたけれども、あくまで、銀行としては、事務処理の煩雑さ等を避けるために、あくまで銀行はですね、承諾を得た場合に限って、受益権の譲渡、質入をみとめているということになっております。ま、これには、銀行の事務処理上の煩雑さというか、わけのわからん第三者が、受益権を手に入れるという問題の他に、税務上の問題もございます。従来、信託をおこなった場合、税務上どういう取り扱いになるかということが、明確になっていなかったわけなんですけれども、一昨年ですか、国税庁の方から税務通達がでまして、既存の個人地主に適用していた税制は、信託を使った場合にも、同じ税制を適用するよという税務通達が出たわけなんです、この税務通達自体がですね、受益権が分割された、第三者に、転々流通するということはですね、前提にしていなくて。あくまで、受益権が分割されるのは、相続の場合というのが前提になっております。したがって、あの、こういった税務上の問題もあってですね、一応、受託者である信託銀行が承諾した場合に限って、ということになるわけなんですけれども、逆に、税務上の問題からいきますと、基本的には、銀行としてはですね、第三者に譲渡す

るというようなことは、あまり考えていないということになろうかと思えます。それとあの、今の税務の問題と、先ほどその、不動産が証券化して転々流通すると、現在、小口化商品というものが、各デベロッパーから販売されておりますけれども、したがって、こういう税務上の問題もありまして、現在ではですね、いったん、数多くの投資家が、土地建物を共有で手に入れて、その、共有で手に入れた土地建物を、信託銀行に信託するというような形で、小口化商品一口1億円とか、というような形で販売されているんですけれども、そういった形態でやられているわけなんです。まあ、税務上の問題、あるいは、大蔵省の指導があるわけなんだろうけれども、将来的には、単に金銭を、受益権をですね、それぞれの投資家が、一口、1億なら、1億という単位で買う、ということも、当然可能になるんだろと思うんですけれども、現在、そういった規制がございますので、あくまで、現在の小口化商品というものは、いったん、土地建物を買って、それをみなさんが、20人なら20人、寄り集まって、銀行に信託するというような、商品の内容になっております。次に、第5条、信託の公示、これについては、特に、問題はなかろうかと思えますけれども、単に所有権の移転登記だけですと、第三者への対抗要件というにとどまりますので、信託登記を別途行なう、実際問題としましては、銀行のいわゆる固有財産ではなくて、信託財産でありますよと、信託財産に属しますよということを第三者に対抗するために、信託の登記をあわせて行っているということになろうかと思えます。次に、第6条、建物の建築と、これは、まあ、とくに説明するようなことではございませんけれども、先ほどいろいろとございましたが、あくまで、受託者が相当とみとめる建設会社に、請け負わせ、建築するという文言になっておりますけれども、この建築に限らず、すべての事項はですね、銀行が、単独で決めることなく、実務的には、ちくいち、受託者の了解のもとに、諸契約を行なっているのが実情です。ちなみに、我々の、実務においてはですね、たとえば、請負契約、あるいは設計会社との設計管理契約、あるいは、借入行為、こういったものには、当事者は、信託銀行が、なるわけなんです。一応、確認の意味を含

めて、その契約書、そのものにですね、委託者、受益者が、何のたれべえという形で、地主さんのサインをちょうだいしているというのが、実務での処理でございます。次に、第7条になりまして、必要資金の借入、及び、担保提供。これにつきましても、先生の方からございましたけれども、実務上はですね、その第1項にございますように、お互いの銀行の内々で調達を行っている。場合によっては、別の銀行から、たとえば、地方銀行さんの方とですね、業務提携をしております、地方銀行さんから上がってきた案件については、地方銀行さんから調達を行なうというケースもございます。あるいは、地主さんの方の、従来の取引関係から、どうも、一行だけでは具合が悪いと。なんとか、三行から調達してくれ、というようなケースも、実際にはございます。基本的には、我々も営業でやっておりますので、内々の銀行で、調達を行っているケースが、大半でございます。ただ、この場合には、当然、信託法上、先ほど22条の忠実義務の問題が出てきましたけれども、あるいは、その、大蔵省の指導がありまして、当然ながら、内々の銀行でおこなう場合にはちょっと話がややこしくなりますが、銀行勘定の借入れはできない。あくまで、信託勘定の借入れでないと具合が悪いということでございまして、したがって、実際の借入れとしてはですね、借りる方が、土地信託の受託者である大和銀行であり、あるいは、貸し手の方ですね、金銭信託の受託者である大和銀行と、そういう、まあ、法人格は、同じですけども、法主体性は異なる銀行だというようなことになろうかと思います。逆に言えば、自行内で調達を行なうわけですから、先ほど、22条には、抵触しないというのが通説になっているようですが、当然のことながら、双方代理的な行為になるわけですね。ただ、民法の108条で双方代理を禁じているわけですけども、これは、一応、任意規定ということで理解されると思いますので。銀行が、善管注意義務をまっとうする限り、特段、問題ない。逆に、その、自行内で調達する場合に、通常ならば、長期のプライムレートで調達できるのかかわらず、もうちょっと、高いレートで調達するというようなことであればですね、これは、善管義務に、抵触するようなことになろうかと思ひ

ますけれども、一般的には、借入れ金利はですね、長期プライムレートが、一つの基準になっている、各信託銀行さん、そうだと思いますけど、というのが実情でございます。それと、7条の第2項で、借入金の担保としてうんぬんという表現がありますけれども、われわれの実務では、実際には、同じ銀行内の貸借、いわゆる、抵当権の設定の関係になりますので、登記上は、処理はしておりません。一応、抵当権の設定契約は、締結しているわけですが、逆に、登記法上、抵当権を設定する方と、される側の方の、法人格は同じですから、登記法上、受けつけられない。したがって、いわゆるその、抵当権設定契約は結びますけれども、登記は留保された方で、処理するということになっています。第8条につきましては、割愛させていただきます、第9条、瑕疵担保責任、これについては、この条項をもうける事によって、委託者の担保責任を明確にしている、ということがいえようかと思います。それから、第10条は、説明することはなかろうかと思います。第11条、信託不動産の管理、運用方法。一応基本的には、第三者に、信託建物を、賃貸することになるわけですが、当然のことながら、一部、受託者が相当と認めた場合には、無償使用させることができる。あるいは受益者＝委託者に、賃貸するあるいは無償使用させることができる。よくあるケースは、地主さんがですね、自分が従来、お住まいになっていた家屋を取りこわして、銀行に信託する。信託建物の一部に、自分が、お住まいになるというケースが多々ございます。こういった場合には、家賃を払えば、当然、配当にはねかえっていくわけですし、無償使用なら、配当が少なくなるので、結果的には、同じことです。一般的には、地主さんの分は、無償使用しているケースが、圧倒的に多いと思います。それから、その辺の2号、3号、4号等について、特に問題ないと思います。第5号、受託者は信託不動産の修繕うんぬん等の管理業務を、受託者の選任する第三者に委託することができる。信託法からいきますと、本来的には受託者が管理責任を負っているわけで、銀行が、実際の物の管理をおこなうという性質のものですけれども、ま、ご案内のとおり銀行には、土地信託をやっているたくさんのものを管理するスタッフは当然

おりませんので、実情はですね、これを管理会社、第三者に委託しているというケースが多いわけでございます。多いというか、それがすべてでございます。したがって、管理を、第三者に委託することができるというような規定を置いているわけでございます。それから第12条の金銭の運用方法。これは先ほど借入のところで申しましたと同じような理由、あるいは信託法9条、22条といった問題もあるんでしょうけれども当然、その、信託財産の中に、プールされている資金これは、まあ、極力、その配当を捻出するために、一円でも、それを運用するというのが、受託者の責任になろうかと思いますが、これは、当然、自行内で預金を行う。わざわざ、他の銀行さんに預金するというケースは、まれでございますので、自行内で、預金を運用することになるわけですが、この場合、あくまで、銀行勘定の預金はできないということになるわけですね。したがって、同じ銀行の、定期預金とか、通知預金とか、そういった預金はできないわけです。ここに書いてますように、信託の勘定で運用することに限定されておりまして、金銭信託、貸付信託等によって、運用することは法規上かまわないということを明確にしているわけです。それから、第13条、敷金及び入居保証金の運用方法。これは、通常、建物ができて、テナントから、敷金、あるいは、保証金が入ってくるわけですが、ケースとしてはですね、こうした資金を受託者である銀行が、高利回りの商品で運用するというようなケースもございますし、逆に、借入れの負担を軽減するために、借入れに返済充当して、借入れ金を軽減する。この二通りがあるわけなんですけれども、一般的には、資金の運用利回りよりも、借入れ金利の方が、負担が大きいものですから、通常は、借入れ金の返済に当てて、借入れ金元本そのものの軽減をはかっているというケースが、大半でございます。借入れ金の軽減といいますのは、建築代金の支払いに充当しているということでございます。それから、第14条、受託者の善管注意義務、これも、先ほど、先生の方からお話しがありましたので、省略いたしますけれども、要は、銀行は、善管義務にのっとって、その義務をまっとうする限りにおいては、責任を負わないということでございます。それから、

第15条に訴訟義務の免責という条項がございます。要はですね、訴訟手続を、信託財産に関して、訴訟手続をなすか否かは、あくまで受託者の判断ですよと。委託者の指図にしたがって訴訟手続を行うのではなく、訴訟するか否かは、あくまで、受託者の判断ですよということを明確にしている条項でございます。それから、続きまして、第16条、第17条、ここに、信託の元本、信託の収益、それから、第18条に諸費用の支払、それから、21条に信託の計算、収益の交付とございます。これでもって信託の元本とは何か、収益とは何か、信託の支出とは何か、したがって最終的に、収益があり、支出があり、その結果の信託配当の定義を明確にしているわけです。これは、何でこういう形で書いてあるかという前に、信託配当の概念について御説明しますと、一般的には、収入から、支出を引いてその差額が信託配当ですよという説明になるかと思いますが、もうちょっと細かく言いますと、信託配当の考え方としまして、いくつかあるわけなんですけれども、大きく分けますと、単純に、資金収支上の、収入から、支出を引いたもの、その余剰金が配当という考え方が一つあるわけです。それから、次に、償却前の利益をもって信託配当とするという考え方、それから、もう一つは、信託の勘定の中で、原価償却を行なって、償却後の利益をもって、信託配当とする考え方が、あろうかと思うんですけども、実務的に使われているのは、償却前の利益をもって、信託配当とするというような考え方です。今、申し上げたことは、16条の元本規定とも連動してくるわけですが、では、信託の勘定の中に、テナントからの敷金、あるいは保証金、そういったものが、仮にプールされていたとしますと、その決算期に、決算を行なって、受益者に配当を行なうわけですが、配当を行なっても、かつ、その、保証金とか、敷金とかが、信託勘定の中にプールされているわけです。逆に受益者の方から見ると、信託勘定の中に現金が余っているのになんでその、配当として交付してくれないんだというようなことがあろうかと思うんですが、そういうトラブルを避けるために、16条、17条、18条、さきほどの21条でもって、信託の元本とは何か、信託収入とは何か、支出は何か、その結果としての信託利益は何かということを、明

確にしている条文です。で、信託の元本というのは、そこの16条に、規定されていますようなもので、この中には、内分けとして、プラスの元本、積極元本と消極元本、これを規定しているわけです。で、信託不動産に関して取得した権利金・補償金については積極元本をいっておりまして、第7条の借入金債務うんぬんというところからの下りは、償却元本を、明記しているわけです。第17条でもって、信託の収益という定義をしてありまして、信託不動産より生ずる賃貸料、及び、この運用益これに準ずるものを収益とする、という定義づけでございまして、大ざっぱに言えば、家賃収入、それから、駐車場等の収入、それとともに、信託勘定の中にプールされています資金の運用益、これを、信託収益とするという風に定義づけております。それから次の第18条でもって、費用関係のことをいっているわけなんですけれども、第1項、信託財産に関する公租公課及び登記費用ということで、まあ、いろんな費用関係、あるいは支払い関係の項目をかかげておりますけれども、信託事務の処理に必要な諸費用は、受益者の負担とし、受託者は信託財産から支弁し、又は、支払いの都度、受益者に請求し、若しくは予め引当金の預託を受益者に請求できるものとする、ということでございます。したがって、一義的には、当然、信託の財産というか、信託の勘定の中に、余剰金がプールされているわけですから、一義的には、これから支払いをおこなう。場合によってはですね、なにか突発的な支払いがあって、それを受益者に請求すると。あるいは、あらかじめそういう支払いが予測できる場合には、その引当金としての預託を、受益者に請求するケースがありますよと、規定しているわけなんですけれども、これは実際は受益者に請求すると、あるいは、事前に預託していただくというケースはまずなかろうかと思います。すべて、信託財産の中で処理をしていると。万が一、その、資金がショートするようなケースの場合にはですね、受益者に請求するというケースがあろうかと思いますけれども、現実、我々が取り扱っているケースでは、こういうケースは、一度もまだございません。次に第19条、信託財産の換価による諸費用等の充当ということございまして、これを読むとですね、冒頭に先生の方から話が

ありましたように、銀行の方に全部、都合がいい条文になっているのではないかというような御指摘がございましたし、我々も、実務で、お客様と、この契約内容についてつめておりますと、時折、そういう御指摘をいただくことがあります。ただこれは、銀行という、公共性を持った立場から、お客様の大事な預金をお預りして、それを運用しているという、社会的な責務もございまして、はなはだ勝手ではございますけれども、銀行の立場から言わせれば、最後の逃げ道というか、そういった観点から、こういった条項が入ることは、やむをえないのではないかという感じがしておるのでありまして、皆様方、実際、定期預金の約款、後ろに虫めがねで読むような字で書かれております。あまり読んだことはなかりうかと思えますけれども、おそらく、あれも、銀行の都合のいいような約款になっていると思ひまして、そういう意味ではこの条項も、この条項といいますが、信託契約書の全体的な構成も、そういった観点から、ごらんいただきたいと思うわけでございます。ここでは信託財産の換価による諸費用の充当ということを書いておりまして、要は、最終的に資金がショートした場合には、銀行は一般に相当と認められる方法、価額をもって、信託財産の一部又は全部を売却し、その支払いに充当することができると。よく、信託の説明をしている場合に、お金が足りなくなった場合どうするんだと、テナントが入らなかった場合はどうするんだと、かならずそういう質問がでるわけなんですけれども、テナントが入らないというのが一時的なものなのか、長期的なものなのか、その辺の判断があらうかと思ひますけれども、それは瞬間的にそのテナントが出ていってですね、そのある決算期だけショートしたということであれば、先ほどいいましたように当然一時的な借入を起こして、それで充当するというようなことで対処するということにならうかと思ひます。ただし、10年、20年先という長期的観点から、状況が変わってテナントがどうしても確保できないと、再調達しても、どんどん雪だるま式に借金が増えてゆくというようなものであれば、最終的にはこういった形、信託財産の一部を処分する、どうしようもなければ最終的に処分することもありうるかもしれませんが、現実問題とし

てはですね、銀行の持っている社会的信用から考えますと、万が一そういうことが起こった場合には銀行としても大変なことになりますので、逆にいえばそういう可能性が、少くとも信託を受ける時点で多少なりとも可能性をもっているのであれば、銀行としては受託できないことになろうかと思います。続きまして20条は、これは積立金等のことが書いてありまして、これは特段、御説明するような問題ではないと思います。要は、建物の修繕等が必ず起きてきますので、修繕が発生した時にですね、受益者の方に請求しても、金額が大きい場合には、なかなか出してもらえないというケースが多々あろうかと思いますので、予め、一定の金額を、修繕積立金というような形で、信託勘定の中にプールしておいて、大規模の修繕が発生した時に、これに充当するというような趣旨であります。それから、第21条、これは、先ほどらい申し上げていたことですが、信託の配当についてのことでございまして、信託の配当と申しましても、土地信託は通常ですね、年に一回か二回、信託の決算をおこなうわけですね。当然、まあ信託法上、受託者である銀行は受益者に対して決算報告する義務を負っているわけですが、一般的には、年一回か二回、われわれの銀行の方では通常年一回ということで信託決算をやらしていただいているケースが大半でございます。この決算の時期は、当然個人の場合、個人が委託者でいる場合、受益者である場合には、そもそも、個人の申告の時期に合わせなければいかんというわけで、12月末をもって信託の決算日ということにしております。受益者が法人である場合には、法人の決算時期、三月決算の法人であれば、信託も三月決算、九月決算であれば、信託も九月決算。そういうことで、先方の決算に合わせた形で決算処理をおこなっております。そこの第2項で先ほど申しましたように、17条の収益を信託収入としますよと。それから、第18条の諸費用をもって信託支出としますよと。で、差し引いたものを純収益としますと。したがってこの純収益が、信託配当と。まあ、もちろん借入金の元本返済も含めてなんですけれども、これをもって純収益とするという形にしております。したがってあの、当初はですね、そこの第3項に純損失は繰越損失うんぬんとありますけれども、

先程、償却前の利益を持って信託配当としますと言いましたが、いわゆる建物の建ちあがるまでには収入がなくて、費用の出費がございまして、その期間の決算はですね損失が発生するわけですね。その分については、翌期に繰り越すわけですから翌期の配当は、純収益から繰越損を引いたものが、その期の信託配当ということになりまして、その期の利益すべてが、信託配当ではないということでございます。これは、いわゆる事業が立ち上がるまでにはそういったことが、瞬間的に起きるわけです。それから、第21条第4項でございまして、これは、ちょっとややこしいことが書いてありまして、要は、純収益は次の各号のように処理すると。純収益の内、信託財産から支弁した次の金額は、各計算期日の翌日に信託の元本に組み入れる。これはどういうことかと言いますと、イ、ロ、ハについては信託元本に繰り入れますんで、信託配当としては出せませんよ。ということの規定しているわけです。で、イロハとありまして、読むとややこしいんですが、要は、イの条項は、借入金の元本の返済ですね。ロの方は、いわゆる修繕、修繕の積立金あるいは、たとえば来期ですね、突発的な出費がある、たとえば、修繕費の出費があると、そういった、その金額に見合う分をとりあえず、元本にくり入れておいて、来期の費用が発生した時に、その出費に充当すると、あるいはまあ、なんらかの形であらたな税が課せられるようだと、たとえば、事業所税が、その年に新たに発生するというようなことであれば、前もって当期の決算でもって、その税金の見合い額を元本に組み入れて、それを翌期の支払いに充当するということで、そういった留保すべき一定額を元本に組み入れるという形になりますんで、それをのぞいたものが、信託配当ですよ、ということを明確にしているわけです。もちろん、これはいろいろ事情がございまして、先程、元本の規定を申しましたけれども、元本に組み入ると、絶対、配当ができないのかということになるわけなんですけれども、あくまで、実質的な財布は受益者のものですから、一般的には元本の取りくずしはおこなわれないんですけれども、なんらかの受益者側にやむをえないような事情があれば、当然、処理上は、信託元本を取りくずすという形で取りくずした上

で、別途収益といっしょに受益者の方に配当するということは、もちろんありうるわけです。そこに書いてありますように配当はですね、いわゆる純収益より、前号による信託元本組入額を控除した残額、これは信託配当になるわけですけれども、その信託決算、翌営業日以降一か月以内に支払うというような形で処理しております。それから続きまして、第22条、これはですね、手前どものちょうだいする信託報酬、信託手数料についての規定でございます。まず、第1項でもって、建物竣工までの信託報酬、我々の方では、第一次信託報酬と称しております。建築工事請負代金の額に対し百分のいくらかを乗じて得た金額ということで書いております。信託各社で若干レートの違いがあるかと思いますが、おそらく一番多いのは、工事費に対して2%とか3%程度が、一番多いのじゃなかろうかと思います。これを第一次信託報酬と申しましたけれども、いかなる性格を持つかといいますけれど、一番理屈づけといいますか、理論的ないいかたあると思うんですが、わかりやすくいうと、企画料というか、コンサルタント料だというふうな御理解が一番よろしいかと思います。いわゆるコンサルタント料、信託案件の事業を、その建物竣工まで、当然企画協議から始まって、すべてその銀行がですね、地主さんになりかわって、案件の組成をおこなうわけですから、その間にいたるコンサルタント料というふうな御理解でよろしかろうかと思います。これには、手前どもの方のひな形では、工事受入代金の百分のいくらというような料率で表示しておりますけれども、中には土地の価格に対して何%という形で規定している銀行さんもあるようです。それから、第2項でもって、事業が始まって以降の信託手数料についての規定でございます。これは、第二次信託報酬と称しているわけですが、年間賃料のいくら、何%という形で、通常ちょうだいしております。その、百分のいくらかを乗じて得た金額と収入とございますけれども、一般的には、年間の賃料収入の5%から10%というようなことでいわれておまして、もちろん、案件の規模の大小、立地条件、いろんな条件がございますので、それに応じて、一番低いところでも、アッパー10というような範囲内で決められているというのが実情だと思

います。それから、第23条、第24条につきまして、これは、いわゆる信託の解除ということについてふれているわけです。これにつきましても、先ほど、上原先生の方から、若干、コメントがございましたので、私の方からあまりとやかく言うようなものでは、ございませんけれども、信託ということになりますと、当然銀行はですね、借入をおこない、かつ、建物のオーナーといえますか、テナントとの賃貸借契約の貸主でもあり、銀行そのものが当事者となって、この事業を運営するわけでございます。簡単に途中で解約するということは、中々難しい問題が多々ございます。したがって、その23条でもって、第1項ですね、この信託契約は、解除することができない、原則としては解除はだめよということを規定しているわけです。以後、2項ですか、前項の規定に拘らず、受益者よりうんぬんと。これは、受益者の側からの解除について、それから、第24条については、受託者の側からの解除ということについてふれているわけです。ま、受益者の側からの解除。これはですね、どういうことが解除事由になるかといいますと、天災その他、やむをえない事情により、解除の申し出がある場合、この場合においては受益者に解除事由があると。当然、受託者が相当と認めた場合という条件付でございますけれども。このケースの場合には、3項でもって、受託者は受益者に対し、損害金及び解除手数料を請求することができる、というような事になっております。一方、受託者の方からの解除事由はですね、24条にございますように、経済情勢の変化その他相当の事由により、信託の目的の達成又は信託事務の遂行が不可能、又は著しく困難になったと受託者が認めたときはというようなことになっております。この場合には、第2項でもって、前項の解除によって生じた損害については、受託者は、その責を負わない。もちろん個々の条文については、いろいろな先生方というか、学者さんの若干議論のあるところのようでございます。23条の受益者からの解除の条項と、24条の受託者からの解除の条項は、どういう風に違うのだというような事をおっしゃられているようなこともあるようなんですけれども、あくまで私は冒頭に申しましたように、現場の人間でございますので、法律学者じゃござい

ませんので、われわれ現場サイドの説明としては、23条の受益者からの解除というものについては、天災その他という表現もございまして、客観的な情勢が、だれが見ても信託の継続ができない、むずかしいといったケース、ここに例示されていますような地震のケースとか火災のケース、そういったものを指しているんだらうと、指しているんだらうじゃなくて、指してますよというようなことで実際には御説明しております。一方、24条の受託者の側からの解除。これは、経済情勢うんぬんというような表現でございすけれども、信託というものは、20年、30年というような長期でお預りするものでございすけれども、たとえば、先ほど申しましたように経済情勢が、全然変わって極地的だか、全体的なことか、わかりませんが、個別的なケースとしまして、なんらかの要因の変化によって、テナントが出ちゃって全然集まらない。これ以上事業を続けても事業の将来的な見通しが立たないというケースがあった場合には、ま、こういうこともありえますよ、ということになるかと思います。

それから最後に、第25条、信託の終了及び元本の交付ということでございまして、信託が終了するということの時点でもって、信託の元本、これをお客様に返還すると、受益権と差しかえに返還するということになろうかと思っています。3項の①の所で、この場合、土地建物そっくり、受益者に返還するわけですが、この場合、建物につき存在する賃貸借契約で、受託者に對抗できるものは、受益者がこれを承継する。したがって、あくまで先ほど東山さんの方の御指摘がありましたように、テナントがいついた状態で返還するという形になります。これは、私の理解の間違いかもしれませんが、ちょっと信託固有の問題のような表現もありましたけれども、いずれにしても、これは賃貸事業でございすので、信託である、なしということでございまして、当然これは、事業受託方式など、いろいろな方式でございすますが、こういったものでも、当然、同じような問題は起こるのではないかと思いますけれどもいずれにしても、あくまでテナントがいついた状態で、現状有姿のまま、受益者に返還するということになります。それで③のとこ

ろで、敷金、及び、入居保証金の返還債務、借入金債務、その他の債務については、次のとおり取り扱うということで、当然、保証金等の返還債務、それは、受益者がそのまま引継ぐわけでございまして、そのイの項では、敷金及び、入居保証金の返還債務は、賃借人の同意を得て、受益者が承継し、受託者はその責を免れるものとするという規定がございます。以下、ございますが、26条以降はですね、一般的な規定でございまして、特に、お読みいただければ、大体、御理解いただけると思いますので、これについては、説明を省略させていただきます。時間があまりございませんでしたので、かなり早口で、かつ、はしょりながら申し上げましたので、ちょっとわかりにくいこと、ありましたかもしれませんけれども、一応これで、私の方の、信託の契約内容についての説明を終わらせていただきます。どうもありがとうございました。

土地信託のしくみ

上原 由起夫

1. 信託とは何か

信託法第1条 本法ニ於テ信託ト称スルハ財産権ノ移転其ノ他ノ処分ヲ為シ他人ヲシテ一定ノ目的ニ従ヒ財産ノ管理又ハ処分ヲ為サシムルヲ謂フ

信託の定義……ある者（委託者）が法律行為（信託行為）によって、相手方（受託者）に財産権（信託財産）を帰属させつつ、同時に、その財産を、一定の目的（信託目的）に従って、社会のためにまたは自己もしくは他人一受益者一のために、管理処分すべき拘束を、加えるところに成立する法律関係（四宮和夫『信託法〔増補版〕』3頁）。

trust イギリス人の法的天分のもっとも特徴的資産 (Keeton)

イギリスの法律家達のもっとも際立った功績 (Maitland)

「私は、あなたがたの信託なるものを理解できない」 (Gierke)

中世初期のイギリスの use Bのユースのために (to the use of B) 引き渡しを受けたAはコモン・ロー上の estate を取得するが、Bのためにその土地を保有すべきことになる。ユースは封建的負担を免れる目的で利用されていた。衡平法上、承認される。受託者にコモン・ロー上の所有権 (legal ownership), 受益者に衡平法上の所有権 (equitable ownership) が与えられ、所有権が分裂する。ユースの廃止を目的としてヘンリー八世は、1535年、議会の激しい抵抗を押し切ってユース法 (Statute of Uses) を施行した。この法律により、Bがコモン・ロー上の estate を取得することになった。そこで、use upon use が考案され、to A to the use of B to the use of C という形で estate 移転がなされるようになった。衡平法裁判所は、Cに保護を与え、この第二のユースを後に trust と呼ぶようになり、移転形式も unto and to the use of B in trust for C という形に変化した

（甲斐道太郎『土地所有権の近代化』67頁以下）。

2. 土地信託とは何か

土地信託……土地所有者（信託契約の委託者兼受益者）が土地を有効に活用し収益をあげることを目的として信託銀行（受託者）に土地を信託し、受託者は、その目的に従い土地の管理・運用として、所要資金の調達、土地の造成、建物の建設、賃貸、分譲等を行い、その成果を配当として受益者に交付するしくみをいう。

（1）賃貸型 土地所有権が実質的に土地所有権者に留保され、受託者の手で賃貸がなされる（昭和61年12月末の受託実績604件中585件……97％）。

①土地所有者（委託者）は、信託銀行（受託者）と信託契約を締結し、所有土地を信託銀行に信託する（土地の所有権は、信託銀行に移転する）。

②土地所有者は、信託受益権を取得し、受益者となる。

③受託者は、建設会社と請負契約を締結し、建物の建設等の発注を行う。

④受託者は、建物の建設等に必要な資金を調達し、建設会社に建設代金を支払う。

⑤受託者は、建物の貸主としてテナントを募集し、賃貸借契約の締結、建物の管理、入居保証金や賃貸料の受領等、賃貸事業に必要な一切の事務処理を行う。

⑥受託者は、賃貸料等の収入から、金利、公租公課、管理費用等の経費、及び信託報酬を差し引いた残額を信託配当として信託計算期ごとに受益者に交付する。借入金の返済は、信託配当の中から充当する。

⑦受託者は、信託契約終了時に、土地・建物を現状有姿の状態で受益者に返還する。

（2）処分型（分譲型） 土地の処分を目的とする信託で、その結果、土地自体が処分されてしまう。

①～④は賃貸型と同様である（ただし、③では、建物とは関係なく土地の造成や区画割りだけを行う場合もある）。

⑤受託者は、売主として土地・建物を購入者に売却し、その代金を受領する。

⑥受託者は、売却代金から金利や売却経費等一切の費用を支払い、信託報酬を差し引いた後の残額を信託配当として受益者に交付し、信託は終了する。借入金の返済は、信託配当の中から充当する。

(1)(2)に共通した特徴は、土地所有者が事業に係わる一切の手続きや事務を自ら行うことなく、それらをすべて受託者に委ねつつ事業利益を享受できる点にある。

3. 土地信託の基本的構造について

(1) 債権説（通説） 信託は、委託者が財産権の完全権を受託者に与え、受益者のためにその財産を信託目的に従って管理処分すべき債務を、受託者に負わせる制度である（受託者の完全権と受益者の債権とで信託を構成する）。

(2) 管理権説（四宮説） 受託者は信託財産の名義を有するほか、信託財産について排他的管理権を有する。受益者は信託財産に対する給付請求権すなわち債権を有するが、そのほか信託財産に対する物的権利をも有する。

(1)では事業主体＝受託者、(2)では事業主体＝受益者と結びつくことになる。

4. 土地信託の歴史

土地信託は、事業執行型の信託であり、このような事業執行型の信託は、大正11年の信託法制定当初から法制上は可能とされていたが、具体的事例はなかったといわれている。しかし、昭和40年代に入ると、低廉な賃貸住宅供給の観点から土地信託構想が提言されるようになった。その内容は、土地所有者が建物を建設した後、信託銀行が賃貸と管理を目的として土地・建物の信託を受けるもので、いわゆる管理信託であった。

昭和50年代に入ると、地価の高値安定化により、土地の値上がり益が期待できなくなり、固定資産税等の上昇による維持コストの負担増もあって、土

地所有者は、土地の有効利用によって長期安定収益を確保することに関心を持つようになってきた。利用者の側では、高級賃貸住宅の需要、企業による需要（事務所だけでなく、外食産業、ホテル、アスレチック、結婚式場、及び、ベンチャービジネスや外資系企業の工場・研究所）など不動産賃貸市場が形成されはじめた。さらに、信託銀行も金融自由化や資金需要構造の変化を前にして、長期金融中心の業務体制からの脱皮を図り、財産管理部門を拡充するようになった。このため、不動産分野における信託の展開に大きな期待が寄せられた。

昭和59年3月、日本パイプ製造（住友金属系）が、西新橋の倉庫・駐車場用地に土地信託を利用して賃貸オフィスビル（933.45m²の土地に地下1階、地上8階建て）を建てることになり、住友信託銀行が受託した（わが国における法人企業の土地信託第一号）。

国有地への土地信託導入については、国有財産及び地方自治法の改正がなされ、具体化に向けて前進している。

さらには、工場団地、研究所団地、学園都市づくりなど、地域開発における活用や、都市再開発への活用、土地区画整理事業への活用などが、検討されている。

5. 土地信託の法制上の問題点

(1) 土地信託は事業信託に該当するか

信託業法第4条 信託会社ハ左ニ掲クル財産以外ノモノヲ信託ノ引受ヲ為スコトヲ得ス

- 1 金銭
- 2 有価証券
- 3 金銭債権
- 4 動産
- 5 土地及其ノ定著物
- 6 地上権及土地ノ賃借権

不動産に関する賃貸事業や処分事業を信託の目的とするいわゆる事業信託に該当すると、上記の6種類の財産に含まれないので、業法違反になるのではないかという問題が出てくる。しかし、土地信託は、あくまでも土地に関する信託であり、土地を管理・運用する結果、賃貸事業や処分事業が行われるにすぎないから業法違反にならないとされている。

(2) 建設資金等の借入金を自行の他の信託勘定から行うことができるか

信託法第22条①受託者ハ何人ノ名義ヲ以テスルヲ問ハス信託財産ヲ固有財産ト為シ又ハ之ニ付権利ヲ取得スルコトヲ得ス但シ已ムコトヲ得サル事由アル場合ニ於テ裁判所ノ許可ヲ受ケ信託財産ヲ固有財産ト為スハ此ノ限ニ在ラス

信託財産間の取引は、信託法第22条の禁ずるところではないが、債権者及び債務者がいずれも受託者となるため、双方代理的な取引にあたる（民法第108条参照）。借入の際の担保権設定についても同様である。

(3) 共同受益者の一人として受託者の固有勘定により受益権を取得することができるか

信託法第9条 受託者ハ共同受益者ノ一人タル場合ヲ除クノ外何人ノ名義ヲ以テスルヲ問ハス信託ノ利益ヲ享受スルコトヲ得ス

この規定通りで問題はないが、受益権を物的権利とすると、投資用不動産の取得が認められていない現行の銀行業務範囲に抵触することもありうる。

(4) 信託財産が債務を負うことができるか

信託法第16条①信託財産ニ付信託前ノ原因ニ因リテ生シタル権利又ハ信託事務ノ処理ニ付生シタル権利ニ基ク場合ヲ除クノ外信託財産ニ対シ強制執行、仮差押若ハ仮処分ヲ為シ又ハ之ヲ競売スルコトヲ得ス

第17条 信託財産ニ属スル債権ト信託財産ニ属セサル債務トハ相殺ヲ為スコトヲ得ス

第36条①受託者ハ信託財産ニ関シテ負担シタル租税、公課其ノ他ノ費用又ハ信託事務ヲ処理スル為自己ニ過失ナクシテ受ケタ

ル損害ノ補償ニ付テハ信託財産ヲ売却シ他ノ権利者ニ先チ
テ其ノ権利ヲ行フコトヲ得

これらの規定は、信託財産に帰属する債務があることを前提としているから、信託財産が債務を負うことは可能である。

(5) 受益権の譲渡をめぐる

受益権の譲渡は信託契約で受託者の承認事項としている。信託関係に不当な者が参入することを防止するためである。

受益権に対し強制執行がなされた場合はどうか。

(6) 委託者（受益者）が複数の場合の問題

(7) 土地所有権の移転について

土地を信託した場合、土地所有権は信託銀行に移転するが、受益者は受益権により、信託終了後、元本（つまり不動産そのもの）の交付を受ける権利を有しており、実質的な所有権は留保している。信託期間中、土地所有権が受託者に移転することにより、受託者には排他的な管理処分権が与えられることになる。

土地信託契約第〇条（信託の公示）委託者及び受託者は、土地について本
契約締結後直ちに信託による所有権移転の登記及び信
託の登記を行うものとし、その費用は委託者が負担す
る。

土地登記簿の甲区欄には、所有権移転の登記原因が「信託」と記載され、信託銀行は「所有者」ではなく、「受託者」と記載される。登記の申請書に信託原簿が添付され、これは登記簿の一部とみなされる。

(8) 抵当権が設定されている土地を信託できるか

(4)に掲げた信託法第16条によると、信託前に設定されている抵当権は登記されていれば、信託財産である土地に対して効力を有するのであるから、抵当権者は不利益を被らない。しかし、受託者にとっては、抵当権が実行されると土台が崩れてしまうことになる。そのため、抵当権は信託前に抹消しておくことが望ましい。しかし、委託者が、債務の弁済や代担保の提供をする

ことができないときは、一応、抵当権付の土地を信託し、抵当権者のために信託受益権に質権を設定することにより、抵当権を抹消してもらえばよい（信託受益権の評価が被担保債権額を上回っていることが前提となる）。

(9) 借地を信託できるか

(1)に掲げた信託業法第4条第6号によると、地上権と土地の賃借権は、受託できる財産に含まれている。賃借権の場合であると、賃借権の登記（民法第605条参照）、土地所有者の承諾（民法第612条参照）が前提となる。反対に土地所有者が土地信託を希望する場合もあり、結局、土地所有者が借地権を買い取るか、借地権者が底地権を買い取るかして、単独所有で信託するか、借地権価格と底地権価格の割合で共有して信託する方法もある。

(10) 信託契約の解除

土地信託契約第〇条（信託契約の解除）

- ①この信託契約は、解除することができない。
- ②前項の規定に拘らず、受益者より受託者に対し、天災その他止むを得ない事情により解除の申出がある場合において、委託者及び受託者が相当と認めた場合には、本契約を解除できるものとする。
- ③前項の場合、受託者は受益者に対し、損害金及び解除手数料を請求することができる。

第〇条（受託者による信託契約の解除）

- ①前条の規定に拘らず、経済情勢の変化その他相当の事由により信託の目的の達成又は信託事務の遂行が不可能又は著しく困難になつたと受託者が認めたときは、受託者は、委託者及び受益者に対する通知をもつて本契約を解除することができるものとする。
- ②前項の解除によつて生じた損害については、受託者はその責を負わない。

(11) 実績配当について（受託者は配当を保証しない）

信託法第20条 受託者ハ信託ノ本旨ニ從ヒ善良ナル管理者ノ注意ヲ以テ信託事務ヲ処理スルコトヲ要ス

第28条 信託財産ハ固有財産及他ノ信託財産ト分別シテ之ヲ管理スルコトヲ要ス但シ信託財産タル金銭ニ付テハ各別ニ其ノ計算ヲ明ニスルヲ以テ足ル

第27条 受託者カ管理ノ失当ニ因リテ信託財産ニ損失ヲ生セシメタルトキ又ハ信託ノ本旨ニ反シテ信託財産ヲ処分シタルトキハ委託者、其ノ相続人、受益者及他ノ受託者ハ其ノ受託者ニ対シ損失ノ填補又ハ信託財産ノ復旧ヲ請求スルコトヲ得

土地信託契約第〇条（受託者の善管注意義務）

①受託者は、建物の建築工事・信託不動産の管理運用その他信託事務について善良なる管理者の注意をもつて処理する限り、委託者又は受益者に損害が生じてもその責を負わない。

②受託者は、受託者の責に帰すべき事由による場合を除き、事由の如何を問わず、信託財産について生じた価格の下落その他の損害について責を負わない。

当初の計画通り事業が進まない場合には、借入期間・信託期間の延長、信託財産の処分、追加信託などの問題が起きる。信託期間は20年前後が多いが（35年というケースもあり、最短は処分型の1年である）、このように長期にわたる場合、正確な経済予測は不可能であるが、それはすべての事業に共通のことであり、土地信託固有の問題とはいえない。必要なことは、受託者である信託銀行に一方的に有利な契約になっていないかというチェックである（信託報酬の検討もすべきである）。

(12) 土地信託終了時の問題点

信託法第56条 信託行為ヲ以テ定メタル事由発生シタルトキ又ハ信託ノ目的ヲ達シ若ハ達スルコト能ハサルニ至リタルトキハ信託ハ之ニ因リテ終了ス

第63条 信託終了ノ場合ニ於テ信託財産カ其ノ帰属権利者ニ移転スル迄ハ仍信託ハ存続スルモノト看做ス此ノ場合ニ於テハ帰属権利者ヲ受益者ト看做ス

第65条 信託終了ノ場合ニ於テハ受託者ハ信託事務ノ最終ノ計算ヲ為シ受益者ノ承認ヲ得ルコトヲ要ス此ノ場合ニ於テハ第55条第2項ノ規定ヲ準用ス

信託契約……信託不動産については、信託の登記の抹消並びに受益者への所有権（持分割合による受益権を有する受益者に対しては、その持分割合による所有権の共有持分）移転の登記を終了し、現状有姿のままこれを受益者に引渡す。この場合、建物につき存在する賃貸借契約で受託者に対抗できるものは、受益者がこれを承継する。

借家法第1条ノ2 建物ノ賃貸人ハ自ラ使用スルコトヲ必要トスル場合其ノ他正当ノ事由アル場合ニ非サレハ賃貸借ノ更新ヲ拒ミ又ハ解約ノ申入ヲ為スコトヲ得ス

借地・借家法改正が現在問題となっているので、改正法施行後の賃貸借契約についてはまだ未定である。

(13) 委託者（土地所有者）の関与について

委託者の希望はどこまでいれられるか。建築工事請負契約は、受託者が相当と認める建設会社と締結する。委託者が希望する業者、資材、機材を指定することも可能とされるが、技術的・价格的に無理な場合もある。事業収支や工事に支障のない限り、希望は反映される。さらに、テナント募集についても、委託者は指示できることになろう。受託者は、建設会社と締結する建築工事請負契約に関し、請負代金の額及び支払方法、工期その他主な事項について予め委託者と協議する、という文言が、土地信託契約中に規定されている。なお、同契約中に、受託者は、受託者が適当と認める設計・監理者に、建築工事を設計・監理させることができる、という文言があるが、これも、委託者の側で選択できることになろう。建築資金の調達についても委託者が

特に希望する借入先があれば、そこに依頼することも可能とされている。本来、受託者に管理処分権が委ねられている以上、委託者からの細部にわたる指示は想定されていないはずだが、わが国の実情からすると委託者の意向を可能な限り信託事業に反映させる方が馴染みやすいかもしれず、そうすることが土地信託の普及にとって一定の意味をもつことになる。しかし、同時にそれは、土地信託はいかにあるべきかという観点から重要な検討課題となるう。

土地信託の実務上の諸問題

東 山 照 夫

1. 土地信託とは一実務からみた土地信託の意味

(1) 「信託」と「土地信託」

ア. 「信託」とは「財産権の移転，その他の処分をなし，他人をして一定の目的に従い，財産の管理又は処分をなさしむるをいう」

（信託法第1条）

イ. 「土地信託」とは，土地を有効に利用して収益をあげる目的で，土地所有者（委託者）が信託銀行（受託者）に土地を信託することをいう。

（以て非なるもの…管理信託）

(2) 土地信託の機能

ア. 企画

イ. 資金調達

ウ. 諸折衝

エ. テナント誘致

オ. 計算・決算

カ. 管理事務（財産の管理，テナント管理）

(3) 土地信託と他の制度の相違

民法における代理の制度との比較

(4) 土地信託導入の意義

どのようなケースで土地信託は有効か

2. 土地信託の実務的な進め方

(1) 土地にはそれぞれ個性がある。

- ア. 面積, 道路条件, 地形, 法規制のあり方
- イ. 立地条件 (収益性)

(2) 信託銀行のノウハウ

- ア. 企画力
- イ. 情報力

3. 土地信託の事例—どのような事例があるか又土地信託に要請されているものは何か

民間…収益, 財産の管理機能

国・自治体…収益, 地域の活性化, 企業誘致, 都市開発

(事例)

- ア. オフィスビル
- イ. 住居 (シルバーマンションを含む)
- ウ. ロードサイド型店舗
- エ. ショッピングセンター (複合商業施設)
- オ. スポーツ施設 (ゴルフ場, アスレチッククラブ, プール等)
- カ. ホテル
- キ. カルチャーセンター

4. 土地信託の諸問題

5. 土地信託の収支構造と採算

建物坪当たり単価をA円とした時の経費の構成

① 収入	賃貸料	
② 支出	ア 金利	$A \times 1.5 \times 0.06 = 0.069A$ ¹⁾
	イ 公租公課 (土地)	$A \times 0.7 \times 0.017$ ²⁾
	ウ 公租公課 (建物)	$A \times 0.7 \times 0.017 = 0.0238A$
	エ 火災保険料	$A \times 0.001 = 0.001A$

オ	修繕費	$A \times 0.005$	$= 0.005A$
カ	信託報酬	$A \times 0.12 \times 0.07 = 0.0084A$	³⁾
キ	管理費	(プラスマイナス 0) ⁴⁾	
合 計		0.1072A	
保証金徴収による金利軽減額		<u>$\triangle 0.018A$</u> ⁵⁾	
②	実質支出	0.0892A	

- 1) $A \times 1.15$ は建設工事費に設計料，期中金利等を加えた事業費総額
- 2) 固定資産税 (0.014)，都市計画税 (0.003)，土地評価は建物と同じと仮定した。
- 3) $A \times 0.12$ は坪当たり年間賃料 (仮定)，報酬率は賃料の 7%
- 4) テナント負担
- 5) 保証金は通常全額返済に充てられるから金利の軽減につながる。
(保証金を月額賃料 ($A \times 0.12$) \div 12ヶ月の30ヶ月分を徴求することとして計算)
 $A \times 0.12 \div 12 \text{ヶ月} \times 30 \text{ヶ月} \times 0.06 = 0.018 A$

(説 明)

ア. ①—②が利益 (③)

イ. 賃料は② より大きいことが必要，②は限界賃料

例. 建設単価 900千円/坪

$900 \text{千円} \times 0.0892 = 80,280 \text{円} \cdots \text{坪当たり年間限界賃料}$

$80,280 \text{円} \div 12 = 6,690 \text{円} \cdots \text{坪当たり月間限界賃料 (延建物面積)}$

$6,690 \text{千円} \div 0.8 = 8,362 \text{円} \cdots \text{賃貸面積比率80\%の時}$

ウ. 信託配当=③－借入金返済額 (元本)

土地信託契約書

甲（以下委託者という）と株式会社乙銀行（以下受託者という）は、委託者と受託者が締結した昭和 年 月 日付「基本協定書」に基づき次の条項からなる信託契約を締結した。

第1条 （信託の目的）

委託者は、下記信託目的により、末尾記載(1)の土地（以下土地という）を受託者に信託し、受託者はこれを引受けた。

記

土地の上に末尾記載(2)の内容の建物（以下建物という）を信託財産として建築し、土地及び建物（土地及び建物を総称して以下信託不動産という）を管理・運用すること。

第2条 （信託期間）

この信託契約の期間は、昭和 年 月 日より昭和 年 月 日までとする。

但し、受益者から信託期間満了1年前までに申出がある場合には、委託者及び受託者は協議の上、信託期間を延長することができるものとする。

第3条 （受益者、受益権証書）

1. この信託の当初の受益者は、委託者とする。
2. 受託者は、この信託契約に基づく受益権を証するため受益権証書を作成し、受益者に交付する。

第4条 （受益権の譲渡・承継・質入）

1. 受益権は、受託者の承諾をえた場合に限り、これを譲渡又は質入することができるものとする。
2. 受益権の譲渡又は承継により受益者が変更になった場合、受益者変更の手続に要する費用は、受益者の負担とする。

3. 受益権の譲渡又は承継を受けた者は、その受益権の持分割合に応じて、受益者の権利及び義務を承継する。

第5条 （信託の公示）

委託者及び受託者は、土地について本契約締結後直ちに信託による所有権移転の登記及び信託の登記を行うものとし、その費用は信託財産から支弁もしくは委託者が負担する。

第6条 （建物の建築）

1. 受託者は、末尾記載(2)の内容の建物を受託者が相当と認める 建設会社（以下建設会社という）に請負わせて建築する。
2. 受託者は、建設会社と締結する建築工事請負契約に関し、請負代金の額及び支払方法、工期その他主な事項について予め委託者と協議する。

第7条 （必要資金の借入及び担保提供）

1. 受託者は、建物の建築に必要な資金を、信託財産及び受益者の負担において借入れることができる。この場合、借入には、他の信託財産の受託者としての株式会社大和銀行からの借入を含むものとする。
2. 受託者は、前項の借入金の担保として、信託財産である土地及び完成後の建物に抵当権又は根抵当権を設定できるものとする。
3. 前2項の規定は第1条記載の信託目的達成のため受託者が信託事務処理に必要な資金を別途借入れる場合、並びに信託不動産の賃貸により受託者が入居保証金等を受入れる場合に準用する。

第8条 （建築工事の設計・監理）

受託者は、受託者が適当と認める設計・監理者に、建築工事を設計・監理させることができる。

第9条 （瑕疵担保責任）

1. 委託者は、信託期間中又は信託終了後、その信託した土地の瑕疵及び瑕疵があることを原因として生じた損害等につき、その責を負う。
2. 受託者は、信託期間中又は信託終了後、信託不動産につき発見された瑕疵及び瑕疵があることを原因として委託者又は受益者に生じた損害等につ

き、善良なる管理者の注意をもつて管理した限り、その責を負わない。

第10条 （建物の引渡し、信託の公示）

受託者は、建物完成後遅滞なく建設会社より信託財産である建物の引渡しを受け、所有権保存の登記・信託の登記を行う。

第11条 （信託不動産の管理・運用方法）

受託者は、次の方法により信託不動産を管理・運用する。

- ① 土地は、建物の建築及び所有のための敷地として管理するほか、受託者が相当と認めたときは、その全部又は一部を駐車場その他の目的で賃貸又は無償使用させることができる。賃貸料その他の条件については受託者が定める。
- ② 建物の全部又は一部を受託者が相当と認める者（受益者を含む）に賃貸する。賃貸料その他の賃貸条件については受託者が定める。
- ③ 受託者は、信託不動産につき、受託者が相当と認める方法・時期及び範囲において修繕・保存又は改良を行う。
- ④ 受託者は、建物につき、受託者が相当と認める損害保険を付する。受託者は、借入金その他の債務の担保として、保険金請求権に質権又は根質権を設定することができるものとする。
- ⑤ 受託者は信託不動産の修繕、保存、改良および入居者の募集・管理等の管理業務を受託者の選任する第三者に委託することができるものとする。
- ⑥ 受託者又は前項の管理事務の受任者が、管理事務を遂行するため必要があるときは、信託不動産の一部を無償使用することができるものとする。

第12条 （金銭の運用方法）

1. 信託財産に属する金銭は、運用方法を同じくする他の信託財産に属する金銭と合同し、又は単独で、これを貸付・手形割引・預け金・コールローン・有価証券・他の信託受益権その他受託者が相当と認める方法により運用することができる。この場合、信託受益権には株式会社大和銀行を受託

者とするものを含むものとする。

2. 前項の運用により取得した信託財産については、受託者が必要と認める場合のほか、信託の登記・登録又は信託財産の表示・記載を省略する。

第13条 （敷金及び入居保証金の運用方法）

受託者が、信託不動産の賃貸により賃借入から受入れた敷金及び入居保証金は受託者の判断により、前条に定める運用方法による他、第6条にかかわる建築代金の支払いに充当し、又は第7条にかかわる借入金、他の入居保証金もしくは敷金の返済に充当することができるものとする。

第14条 （受託者の善管注意義務）

1. 受託者は、建物の建築工事、信託不動産の管理運用、その他信託事務について善良なる管理者の注意をもって処理する限り、委託者又は受益者に損害が生じてもその責を負わない。
2. 受託者は、受託者の責に帰すべき事由による場合を除き、事由の如何を問わず、信託財産について生じた価格の下落、その他の損害について責を負わない。

第15条 （訴訟義務の免責）

受託者は、受益者から申出があり、これを承諾した場合のほかは、信託財産に関し訴訟手続をなす義務を負わない。

但し、受託者自らの判断で訴訟手続をなすことを妨げないものとする。

第16条 （信託の元本）

本契約においては、信託不動産、信託不動産に関して取得した権利金・補償金その他信託不動産の代償として取得した財産並びに第7条の借入金債務、及び信託不動産の賃貸に関して受入れた敷金・入居保証金の返還債務、その他これらの資産及び債務に準ずるものは元本とする。

第17条 （信託の収益）

本契約においては、信託不動産より生ずる賃貸料、信託財産に属する金銭の運用により生ずる利益、その他これらに準ずるものは収益とする。

第18条 （公租公課等諸費用の支払）

1. 信託財産に関する公租公課及び登記費用・設計監理費用、請負代金、借入金・敷金及び入居保証金の返済金及び利息、信託不動産の修繕・保存・改良費用、第11条⑤による委託料その他信託事務の処理に必要な諸費用は、受益者の負担とし、受託者は信託財産から支弁し、又は支払の都度受益者に請求し、若しくは予め引当金の預託を受益者に請求できるものとする。受託者が信託事務を処理するために過失なくして受けた損害の補償についても同様とする。
2. 受託者が前項の諸費用に関し立替支払をしたときは、受託者は当該立替金及びこれに対する年 %（365日日割計算）の割合による利息を受益者に請求し、又は信託財産より支弁をうけることができるものとする。

第19条 （信託財産の換価による諸費用等の充当）

信託財産に属する金銭が、借入金の返済金及び利息、信託事務処理のため受託者が過失なくして受けた損害その他信託事務処理のための諸費用並びにそれらの立替金の支払いをするのに足りない場合で、受益者からその支払いを受けることができないときは、受託者は一般に相当と認められる方法・価額をもつて信託財産の一部又は全部を売却し、その支払いに充当することができるものとする。

第20条 （積立金等）

1. 受託者は、信託不動産の修繕等の費用又は敷金・保証金債務の返済金に充当するため、受託者が必要と認めたときは受託者が適当と認める方法により、信託収益の一部を積立てることができるものとする。
2. 受託者は、受託者の定める必要運転資金留保金に充当するため、受託者が適当と認める方法により、信託収益の一部を積立てることができるものとする。
3. 前2項の積立金は、前項の目的のため受託者が必要と認めたときに、これを取崩し、その支払いに充当することができるものとする。

第21条 （信託の計算、収益の交付）

1. 信託財産に関する計算期日は、毎年 月、 月の各末日及び信託終

了の時とし、受託者は、当該計算期間の収支計算書を作成して受益者に報告する。

- 2、前項の収支計算においては、第17条の収益をもつて収入とし、第18条の諸費用から、借入金・敷金・保証金等の返済金、信託不動産の資本的支出にかかる修繕・保存・改良費用、その他信託不動産に係る資本的支出を控除したものをもつて支出とし、収入から支出を差引いたものをもつて純収益（又は純損失）とする。
- 3、純損失は繰越損失として翌計算期に繰越し、翌期以降の純収益をもつて填補する。
- 4、純収益（前計算期からの繰越損失があるときは、それを填補した後の純収益）は次の各号により処理する。

① 純収益のうち信託財産から支弁した次の金額は、各計算期日の翌日に信託の元本に組入れる。

イ、「信託不動産及び受託者の定める必要運転資金の合計額」に見合う「借入金、敷金及び保証金等の合計額」の当期返済による減少額（但し、第20条に定める敷金等返済のための積立金の取崩による返済額を除く）。

ロ、当期における信託不動産の資本的支出にかかる修繕・保存・改良費用、その他信託不動産にかかる資本的支出の額（但し、第20条に定める修繕積立金の取崩による充当額を除く）及び受託者の定める必要運転資金留保額。

ハ、第20条に定める積立金への当期積立額。

② 純収益より前号による信託元本組入額を控除した残額は、各計算期日の翌営業日以降1ヶ月以内に、領収証と引換その他受託者の定める方法により、金銭をもつて受益者に交付する。

第22条 （信託報酬）

- 1、建物竣工時までの信託報酬は、建物建築工事請負代金の額に対し100分の を乗じて得た金額とし、受託者は建物竣工事に信託財産の中から受

入れ、又は受益者に請求できるものとする。

2. 建物竣工後における信託報酬は、第21条第1項に定める各計算期間に入れた信託不動産の賃貸料（更新料・権利金等を含む）に対し100分のを乗じて得た金額とし、受託者は各計算期日に信託財産の中から受入れ、又は受益者に請求できるものとする。但し、一般経済情勢に著しい変動が生じたとき、その他相当の事由が生じたときは、受託者は受益者と協議の上、信託報酬の額を変更することができるものとする。
3. 受託者が、信託事務の処理に関し著しく手数を要するときは、受益者と協議の上別途相当の信託報酬を信託財産の中から受入れ、又は受益者に請求できるものとする。

第23条 （信託契約の解除）

1. この信託契約は、解除することができない。
2. 前項の規定に拘らず、受益者より受託者に対し、天災その他止むを得ない事情により解除の申出がある場合において、委託者及び受託者が相当と認めた場合には、本契約を解除できるものとする。
3. 前項の場合、受託者は受益者に対し、損害金及び解除手数料を請求することができるものとする。

第24条 （受託者による信託契約の解除）

1. 前条の規定に拘らず、経済情勢の変化その他相当の事由により信託の目的の達成又は信託事務の遂行が不可能又は著しく困難になったと受託者が認めたときは、受託者は、委託者及び受益者に対する通知をもつて本契約を解除することができるものとする。
2. 前項の解除によつて生じた損害については、受託者はその責を負わない。

第25条 （信託の終了及び元本の交付等）

1. 本契約は、信託期間満了の時、又は第23条第2項若しくは、第24条第1項により契約が解除された時に終了する。
2. 信託が終了したときは、受託者は最終計算に関し受益者の承認を得るものとする。この場合、最終計算期前の収支計算は記載を省略することがで

きる。

3. 信託の元本は、前項の承認を得た後、信託終了日の翌営業日以降、受益者に受益権証書と引換えに、次の方法をもつて交付する。

① 信託不動産については、信託の登記の抹消並びに受益者への所有権（持分割合による受益権を有する受益者に対しては、その持分割合による所有権の共有持分）移転の登記を終了し、現状有姿のままこれを受益者に引渡す。この場合、建物につき存在する賃貸借契約で受託者に対抗できるものは、受益者がこれを承継する。

② 信託不動産以外の資産は金銭をもつて交付する。

但し、受託者が認めたときは、その全部又は一部を現状有姿のまま交付することができるものとする。

③ 敷金及び入居保証金の返還債務、借入金債務、その他の債務については、次の通り取扱うものとする。

イ. 敷金及び入居保証金の返還債務は、賃借人の同意を得て受益者が承継し、受託者はその責を免れるものとする。

ロ. 借入金債務その他の債務が残存するときは、債務の期限の如何に拘らずその債務の弁済に充当するための資金として、受託者は信託財産に属する金銭よりその資金を支弁して留保し、さらに不足があるときは受益者がその資金を受託者に預託するものとする。

但し、債権者の同意を得て、受益者が借入金債務その他の債務を承継し、受託者の責を免れしめることを妨げないものとする。

4. 受託者は、やむを得ない事情により前項各号により信託の元本を交付することができないと認めたときは、一般に相当と認められる方法・価額をもつて信託財産の一部又は全部を売却し、その売却代金をもつて前項第3号の債務を清算し又はその弁済に充当するための資金を支弁して留保し、その残額を受益者に交付する。

5. 信託終了に関する費用及び信託終了後に支払を要する費用は、全て受益者の負担とし、受託者は受益者に請求し、又は信託財産から支弁できるも

のとする。この場合には、第18条第2項及び第19条を準用する。

第26条 （印鑑の届出）

1. 委託者及び受益者は、それぞれの印鑑を予め受託者に届出なければならない。
2. 受託者が、領収証その他の書類に押捺された印影を前項の届出印鑑と照合し、相違ないと認めて元本又は収益の交付、その他の処理をしたときは、印章の盗用、偽造、その他事情の如何に拘らず、そのために生じた損害については、受託者はその責を負わない。

第27条 （届出事項）

1. 委託者・受益者又はこれらの相続人は、次の各号の場合には遅滞なくその事実を書面によつて受託者に届出のうえ、所定の手続をとらなければならない。
 - ① 信託契約書、受益権証書、若しくは届出印鑑を喪失したとき。
 - ② 委託者・受益者若しくはその代表者・代理人の住所・氏名・名称・組織・行為能力に変更が生じたとき、死亡したとき、又は届出印鑑を変更しようとするとき。
 - ③ その他信託契約に関し、変更を認められる事項が生じたとき。
2. 前項の届出が遅れたことにより生じた損害については、受託者はその責を負わない。
3. 第1項の届出を怠つたため、受託者からなされた通知等が延着し、又は到達しなかつた場合には、通常到達すべきときに到達したものとされても、委託者・受益者及びこれらの相続人は異議を述べない。

第28条 （契約に定めのない事項の処理）

信託事務の処理に関し、この契約に別段の定めがない事項については、受託者は相当と認めるところに従い処理することができるものとする。

第29条 （合意管轄）

本契約に関して争いが生じた場合には、丙地方裁判所を管轄裁判所とする。

第30条 （信託契約書）

本契約を証するため正本二通を作成し、委託者及び受託者が各一通を保有する。